TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 30/2024 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 18 dicembre 2026 alle ore 10:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 4

Per l'intero diritto di usufrutto (la cui durata è commisurata all'età di soggetto nato il 10.04.1945)

C.F. - Comune di Arzignano (VI) - Fg. 2

part. n. 584 sub 6, VIA CAMILLO BENSO DI CAVOUR n. 87, p. 2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 3,5, Sup. Cat. Tot. mq. 59 – Tot. escluse aree scoperte mq. 53, Rendita € 276,56.

Confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: muri perimetrali su 4 lati; part. n. 584 sub 8 (b.c.n.c.).

Trattasi di appartamento al piano secondo (superficie commerciale di mq. 63,4) sito ad Arzignano (VI) in Via Camillo Benso di Cavour n. 89.

Facente parte di fabbricato condominiale su tre piani fuori terra, l'abitazione in oggetto risulta composta da un vano ingresso/soggiorno/pranzo con area cottura, un bagno e due camere, oltre una grande terrazza.

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

- part. n. 584 sub 8 (ingresso e vano scale), comune ai subb 4-5-6.

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza tenutasi il 27.01.2026 (si riporta testualmente, di seguito, estratto del relativo verbale), dallo stesso richiamato anche all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi il 23.04.2026: "*occupato con contratto di locazione ad uso abitativo (4+4), registrato il 04/12/2023, stipulato in data 01/12/2023* (*rectius* 27.11.2023) *e con prossima scadenza al 30/11/2031* (…). *Il canone mensile pari ad € 400,00 è stato ritenuto congruo dall'Esperto.* (…). *Tale contratto veniva fornito dall'occupante; nessuna documentazione veniva fornita al riguardo dall'Agenzia delle Entrate*"; il contratto è opponibile sino al 30.11.2031.

Pratiche edilizie

Come emerge dalla lettura congiunta della perizia e della documentazione alla stessa allegata, sono

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 22568 (Rif. n. 272 - Prot. n. 1792) del 12.10.1990;
- Autorizzazione Edilizia n. 90-172 (Prot. n. 21442) del 31.10.1990 per lavori di tinteggiatura/manutenzione straordinaria;
- Permesso di Abitabilità e/o Agibilità n. 1792/272 (Prot. n. 1593) del 21.01.1991.

Note: nell'atto di provenienza (donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI) trascritta il 21.07.2014 ai n.ri 11596 R.G. e 8811 R.P.):

- è indicato che la costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967;
- oltre a farsi cenno della Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 22568 (Rif. n. 272 - Prot. n. 1792) del 12.10.1990 e del Permesso di Abitabilità e/o Agibilità n. 1792/272 (Prot. n. 1593) del 21.01.1991 sopra citati, è menzionata anche Autorizzazione Edilizia n. 249/AUT./LF/mv del 09.12.1983.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come da perizia, non sono state rilevate difformità evidenti.

Giudizio di conformità catastale

Come da perizia, non sono state rilevate difformità rilevanti.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 18.11.2035) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 182,50 kWh/mq. anno.

Precisazioni in ordine alla provenienza

Come già sopra indicato, l'immobile in oggetto è pervenuto all'esecutato in dipendenza di atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI) trascritto il 21.07.2014 ai n.ri 11596 R.G. e 8811 R.P.; risultano le seguenti annotazioni alla trascrizione dell'atto:

- in data 10.03.2015 ai n.ri 4011 R.G. e 429 R.P., di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale (in data 09.02.2015 ai n.ri 2124 R.G. e 1611 R.P. (infra citata));
- in data 04.08.2016 ai n.ri 15106 R.G. e 1660 R.P., di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale (in data 28.07.2016 ai n.ri 14385 R.G. e 10329 R.P .(infra citata));
- in data 11.08.2017 ai n.ri 17077 R.G. e 2347 R.P., di inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. (giusta sentenza n. 1872/2017 Tribunale di Vicenza del 23.06.2017) nei confronti, tra l'altro, dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva;
- in data 05.11.2020 ai n.ri 20771 R.G. e 3229 R.P., di inefficacia totale (ex art. 2901 c.c., giusta sentenza n. 473/2018 Tribunale di Vicenza pubbl. il 16.02.2018 (Rep. n. 795/2018 del 16.02.2018)) nei confronti dell'originario titolare di credito ora vantato dal soggetto che ha radicato la procedura

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

esecutiva e dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura medesima.

Altre informazioni per l'acquirente

- Risultano le seguenti trascrizioni non suscettibili di cancellazione tramite decreto di trasferimento:

- in data 28.11.2014 ai n.ri 18527 R.G. e 13869 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva;
- in data 09.02.2015 ai n.ri 2124 R.G. e 1611 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif., tra l'altro, sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato dal soggetto che ha radicato la procedura esecutiva;
- in data 17.04.2015 ai n.ri 6444 R.G. e 4733 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI));
- in data 12.05.2015 ai n.ri 7945 R.G. e 5844 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI));
- in data 15.01.2016 ai n.ri 687 R.G. e 512 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif., tra l'altro, sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI));
- in data 28.07.2016 ai n.ri 14385 R.G. e 10329 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI));
- in data 29.09.2016 ai n.ri 17747 R.G. e 12639 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif., tra l'altro, sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva;
- in data 13.02.2017 ai n.ri 2807 R.G. e 2029 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva;
- in data 01.08.2019 ai n.ri 17786 R.G. e 11873 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 10.04.2026), redatta dall'Arch. Marina Amaglio di Vicenza.

LOTTO 5

Per l'intero diritto di usufrutto (la cui durata è commisurata all'età di soggetto nato il 10.04.1945)

C.F. - Comune di Arzignano (VI) - Fg. 2

part. n. 584 sub 5, VIA CAMILLO BENSO DI CAVOUR n. 87, p. 1, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 2,5, Sup. Cat. Tot. mq. 36 – Tot. escluse aree scoperte mq. 34, Rendita € 197,54.

Confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: muri perimetrali su 3 lati; part. n. 584 sub 4 e part. n. 584 sub 8 (b.c.n.c.).

Trattasi di appartamento al piano primo (superficie commerciale di mq. 35,35) sito ad Arzignano (VI) in Via Camillo Benso di Cavour n. 89.

Facente parte di fabbricato condominiale su tre piani fuori terra, l'abitazione in oggetto risulta composta da un vano ingresso/soggiorno/pranzo con area cottura, un bagno e una camera, oltre una terrazza.

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

- part. n. 584 sub 8 (ingresso e vano scale), comune ai subb 4-5-6.

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza tenutasi il 27.01.2026 (si riporta testualmente, di seguito, estratto del relativo verbale), dallo stesso richiamato anche all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi il 23.04.2026: "*occupato con contratto di comodato d'uso gratuito, del quale non viene fornita copia*"; con provvedimento in data 12.05.2026, il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la liberazione.

Pratiche edilizie

Come emerge dalla lettura congiunta della perizia e della documentazione alla stessa allegata, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 22568 (Rif. n. 272 - Prot. n. 1792) del 12.10.1990;
- Autorizzazione Edilizia n. 90-172 (Prot. n. 21442) del 31.10.1990 per lavori di tinteggiatura/manutenzione straordinaria;
- Permesso di Abitabilità e/o Agibilità n. 1792/272 (Prot. n. 1593) del 21.01.1991.

Note: nell'atto di provenienza (donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI) trascritta il 21.07.2014 ai n.ri 11596 R.G. e 8811 R.P.):

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

- è indicato che la costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967;

- oltre a farsi cenno della Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 22568 (Rif. n. 272 - Prot. n. 1792) del 12.10.1990 e del Permesso di Abitabilità e/o Agibilità n. 1792/272 (Prot. n. 1593) del 21.01.1991 sopra citati, è menzionata anche Autorizzazione Edilizia n. 249/AUT./LF/mv del 09.12.1983.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come da perizia, non sono state rilevate difformità evidenti.

Giudizio di conformità catastale

Come da perizia, non sono state rilevate difformità rilevanti.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 18.11.2035) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 193,93 kWh/mq. anno.

Precisazioni in ordine alla provenienza

Come già sopra indicato, l'immobile in oggetto è pervenuto all'esecutato in dipendenza di atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI) trascritto il 21.07.2014 ai n.ri 11596 R.G. e 8811 R.P.; risultano le seguenti annotazioni alla trascrizione dell'atto:

- in data 10.03.2015 ai n.ri 4011 R.G. e 429 R.P., di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale (in data 09.02.2015 ai n.ri 2124 R.G. e 1611 R.P. (infra citata));

- in data 04.08.2016 ai n.ri 15106 R.G. e 1660 R.P., di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale (in data 28.07.2016 ai n.ri 14385 R.G. e 10329 R.P .(infra citata));

- in data 11.08.2017 ai n.ri 17077 R.G. e 2347 R.P., di inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. (giusta sentenza n. 1872/2017 Tribunale di Vicenza del 23.06.2017) nei confronti, tra l'altro, dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva;

- in data 05.11.2020 ai n.ri 20771 R.G. e 3229 R.P., di inefficacia totale (ex art. 2901 c.c., giusta sentenza n. 473/2018 Tribunale di Vicenza pubbl. il 16.02.2018 (Rep. n. 795/2018 del 16.02.2018)) nei confronti dell'originario titolare di credito ora vantato dal soggetto che ha radicato la procedura esecutiva e dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura medesima.

Altre informazioni per l'acquirente

- Risultano le seguenti trascrizioni non suscettibili di cancellazione tramite decreto di trasferimento:

  - in data 28.11.2014 ai n.ri 18527 R.G. e 13869 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva;

- in data 09.02.2015 ai n.ri 2124 R.G. e 1611 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif., tra l'altro, sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato dal soggetto che ha radicato la procedura esecutiva;
- in data 17.04.2015 ai n.ri 6444 R.G. e 4733 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI));
- in data 12.05.2015 ai n.ri 7945 R.G. e 5844 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI));
- in data 15.01.2016 ai n.ri 687 R.G. e 512 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif., tra l'altro, sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI));
- in data 28.07.2016 ai n.ri 14385 R.G. e 10329 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI));
- in data 29.09.2016 ai n.ri 17747 R.G. e 12639 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif., tra l'altro, sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva;
- in data 13.02.2017 ai n.ri 2807 R.G. e 2029 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva;
- in data 01.08.2019 ai n.ri 17786 R.G. e 11873 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 10.04.2026), redatta dall'Arch. Marina Amaglio di Vicenza.

LOTTO 6

Per l'intero diritto di usufrutto (la cui durata è commisurata all'età di soggetto nato il 10.04.1945)

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

C.F. - Comune di Arzignano (VI) - Fg. 2

part. n. 584 sub 4, VIA CAMILLO BENSO DI CAVOUR n. 87, p. 1, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 2,5, Sup. Cat. Tot. mq. 35 – Tot. escluse aree scoperte mq. 32, Rendita € 197,54.

Confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: muri perimetrali su 3 lati; part. n. 584 sub 8 (b.c.n.c.) e part. n. 584 sub 5.

Trattasi di appartamento al piano primo (superficie commerciale di mq. 35) sito ad Arzignano (VI) in Via Camillo Benso di Cavour n. 89.

Facente parte di fabbricato condominiale su tre piani fuori terra, l'abitazione in oggetto risulta composta da un vano ingresso/soggiorno/pranzo con area cottura, un bagno e una camera, oltre una terrazza.

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

- part. n. 584 sub 8 (ingresso e vano scale), comune ai subb 4-5-6.

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza tenutasi il 27.01.2026 (si riporta testualmente, di seguito, estratto del relativo verbale), dallo stesso richiamato anche all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi il 23.04.2026: "*occupato con contratto di locazione ad uso abitativo (4+4), registrato in data 06/05/2011, stipulato dal 01/05/2011 al 30/04/2015* (*rectius* stipulato in data 29.04.2011, con decorrenza dal 01.05.2011) *e con prossima scadenza al 30/04/2027* (…)*. Il canone è pari ad € 300,00 mensili;* (…)*. Tale contratto veniva fornito dall'occupante, successivamente al sopralluogo; nessuna documentazione veniva fornita al riguardo dall'Agenzia delle Entrate; sentito l'Esperto sul punto, il canone mensile deve ritenersi congruo*"; il contratto è opponibile sino al 30.04.2027.

Pratiche edilizie

Come emerge dalla lettura congiunta della perizia e della documentazione alla stessa allegata, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 22568 (Rif. n. 272 - Prot. n. 1792) del 12.10.1990;
- Autorizzazione Edilizia n. 90-172 (Prot. n. 21442) del 31.10.1990 per lavori di tinteggiatura/manutenzione straordinaria;
- Permesso di Abitabilità e/o Agibilità n. 1792/272 (Prot. n. 1593) del 21.01.1991.

Note: nell'atto di provenienza (donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI) trascritta il 21.07.2014 ai n.ri 11596 R.G. e 8811 R.P.):

- è indicato che la costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967;
- oltre a farsi cenno della Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 22568 (Rif. n. 272 - Prot. n. 1792) del 12.10.1990 e del Permesso di Abitabilità e/o Agibilità n. 1792/272 (Prot. n. 1593) del 21.01.1991 sopra citati, è menzionata anche Autorizzazione Edilizia n. 249/AUT./LF/mv del

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

09.12.1983.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

"*L'immobile, dopo il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie di progetto autorizzate, ha evidenziato alcune difformità interne rispetto alle autorizzazioni edilizie ed alla planimetria catastale.*

(…)

Le difformità riscontrate sono opere riconducibili a variazioni interne e possono essere sanate con presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ed il rifacimento delle planimetrie catastali.

Il costo di tale intervento è ipotizzabile in:

- *costi per la regolarizzazione catastale: € 1.500*
- *spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.500*".

Note: le spese di regolarizzazione sopra riportate (per complessivi € 4.000,00), da intendersi a carico dell'acquirente, sono già state considerate in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 18.11.2035) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 284,38 kWh/mq. anno.

Precisazioni in ordine alla provenienza

Come già sopra indicato, l'immobile in oggetto è pervenuto all'esecutato in dipendenza di atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI) trascritto il 21.07.2014 ai n.ri 11596 R.G. e 8811 R.P.; risultano le seguenti annotazioni alla trascrizione dell'atto:

- in data 10.03.2015 ai n.ri 4011 R.G. e 429 R.P., di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale (in data 09.02.2015 ai n.ri 2124 R.G. e 1611 R.P. (infra citata));
- in data 04.08.2016 ai n.ri 15106 R.G. e 1660 R.P., di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale (in data 28.07.2016 ai n.ri 14385 R.G. e 10329 R.P .(infra citata));
- in data 11.08.2017 ai n.ri 17077 R.G. e 2347 R.P., di inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. (giusta sentenza n. 1872/2017 Tribunale di Vicenza del 23.06.2017) nei confronti, tra l'altro, dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva;
- in data 05.11.2020 ai n.ri 20771 R.G. e 3229 R.P., di inefficacia totale (ex art. 2901 c.c., giusta sentenza n. 473/2018 Tribunale di Vicenza pubbl. il 16.02.2018 (Rep. n. 795/2018 del 16.02.2018)) nei confronti dell'originario titolare di credito ora vantato dal soggetto che ha radicato la procedura esecutiva e dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

medesima.

Altre informazioni per l'acquirente

- Risultano le seguenti trascrizioni non suscettibili di cancellazione tramite decreto di trasferimento:

- in data 28.11.2014 ai n.ri 18527 R.G. e 13869 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva;
- in data 09.02.2015 ai n.ri 2124 R.G. e 1611 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif., tra l'altro, sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato dal soggetto che ha radicato la procedura esecutiva;
- in data 17.04.2015 ai n.ri 6444 R.G. e 4733 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI));
- in data 12.05.2015 ai n.ri 7945 R.G. e 5844 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI));
- in data 15.01.2016 ai n.ri 687 R.G. e 512 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif., tra l'altro, sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI));
- in data 28.07.2016 ai n.ri 14385 R.G. e 10329 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI));
- in data 29.09.2016 ai n.ri 17747 R.G. e 12639 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif., tra l'altro, sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva;
- in data 13.02.2017 ai n.ri 2807 R.G. e 2029 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva;
- in data 01.08.2019 ai n.ri 17786 R.G. e 11873 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 10.04.2026), redatta dall'Arch. Marina Amaglio di Vicenza.

LOTTO 7

Per l'intero diritto di usufrutto (la cui durata è commisurata all'età di soggetto nato il 10.04.1945)

C.F. - Comune di Arzignano (VI) - Fg. 2

part. n. 584 sub 7 (ex sub 3), VIA CAMILLO BENSO DI CAVOUR n. 89, p. T, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 3,5, Sup. Cat. Tot. mq. 71 – Tot. escluse aree scoperte mq. 71, Rendita € 276,56.

Confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: roggia – part. n. 1661; part. n. 1347; Via Cavour; part. n. 505.

Trattasi di appartamento al piano terra (superficie commerciale di mq. 71) sito ad Arzignano (VI) in Via Camillo Benso di Cavour n. 87.

Facente parte di fabbricato condominiale su tre piani fuori terra, l'abitazione, al momento del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, è risultata divisa in due parti, separata da una parete interna non autorizzata e con due diversi accessi diretti da Via Cavour; la porzione di sinistra, accessibile dal civ. n. 87, risulta composta da un vano ingresso/cucina, un bagno e una camera; la porzione di destra, senza numero civico, risulta composta da un vano ingresso/cucina, un'altra stanza e, di fatto, un bagno; catastalmente, il vano ingresso/cucina e l'altra stanza vengono indicati come sgombero e ripostiglio e il bagno, utilizzato in parte come deposito, ricade in altra particella (n. 1661), non oggetto di stima e di vendita; inoltre, l'appartamento si affaccia su di una grande terrazza, sopra roggia demaniale, anch'essa (come il predetto bagno) non oggetto di stima e di vendita (e non inserita nella planimetria catastale).

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

Stato di possesso

Come si evince da relazione depositata dal Custode Giudiziario in data 30.09.2026, l'immobile è, ora, libero (a seguito di ordine di liberazione pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione in data 20.05.2026).

Pratiche edilizie

Come emerge dalla lettura congiunta della perizia e della documentazione alla stessa allegata, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 22568 (Rif. n. 272 - Prot. n. 1792) del 12.10.1990;

- Autorizzazione Edilizia n. 90-172 (Prot. n. 21442) del 31.10.1990 per lavori di tinteggiatura/manutenzione straordinaria;

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

- Permesso di Abitabilità e/o Agibilità n. 1792/272 (Prot. n. 1593) del 21.01.1991;
- Permesso di Costruire n. 06PC0003 (Prot. n. 10488 DG/cb) del 13.03.2006 per "*CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DIREZIONALE E RESIDENZIALE*";
- Certificato di Agibilità Prot. n. 24258 DG/VA/fc (Codice istanza n. 06PC0003) del 21.06.2006 (rif. part. n. 584 sub 7).

Note: nell'atto di provenienza (donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI) trascritta il 21.07.2014 ai n.ri 11596 R.G. e 8811 R.P.):
- è indicato che la costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967;
- oltre a farsi cenno della Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 22568 (Rif. n. 272 - Prot. n. 1792) del 12.10.1990 e del Permesso di Abitabilità e/o Agibilità n. 1792/272 (Prot. n. 1593) del 21.01.1991 sopra citati, è menzionata anche Autorizzazione Edilizia n. 249/AUT./LF/mv del 09.12.1983.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:
"*L'immobile, dopo il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie di progetto autorizzate, ha evidenziato una difformità interna rispetto alle autorizzazioni edilizie ed alla planimetria catastale. Tali variazioni sono conseguenti all'attuale utilizzo improprio dell'unità immobiliare divisa in due parti e con l'utilizzo del m.n. 1661, non oggetto di relazione.*
(…)
Le difformità riscontrate sono opere riconducibili a variazioni interne e possono essere sanate con il ripristino dello stato autorizzato, con la demolizione della parete divisoria interna.
Il costo di tale intervento è ipotizzabile in € 3.000".

Note: il costo sopra riportato (€ 3.000,00), da intendersi a carico dell'acquirente, è già stato considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 18.11.2035) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 247,69 kWh/mq. anno.

Precisazioni in ordine alla provenienza

Come già sopra indicato, l'immobile in oggetto è pervenuto all'esecutato in dipendenza di atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI) trascritto il 21.07.2014 ai n.ri 11596 R.G. e 8811 R.P.; risultano le seguenti annotazioni alla trascrizione dell'atto:
- in data 10.03.2015 ai n.ri 4011 R.G. e 429 R.P., di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale (in data 09.02.2015 ai n.ri 2124 R.G. e 1611 R.P. (infra citata));

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

- in data 04.08.2016 ai n.ri 15106 R.G. e 1660 R.P., di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale (in data 28.07.2016 ai n.ri 14385 R.G. e 10329 R.P .(infra citata));
- in data 11.08.2017 ai n.ri 17077 R.G. e 2347 R.P., di inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. (giusta sentenza n. 1872/2017 Tribunale di Vicenza del 23.06.2017) nei confronti, tra l'altro, dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva;
- in data 05.11.2020 ai n.ri 20771 R.G. e 3229 R.P., di inefficacia totale (ex art. 2901 c.c., giusta sentenza n. 473/2018 Tribunale di Vicenza pubbl. il 16.02.2018 (Rep. n. 795/2018 del 16.02.2018)) nei confronti dell'originario titolare di credito ora vantato dal soggetto che ha radicato la procedura esecutiva e dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura medesima.

Altre informazioni per l'acquirente

- Risultano le seguenti trascrizioni non suscettibili di cancellazione tramite decreto di trasferimento:

- in data 28.11.2014 ai n.ri 18527 R.G. e 13869 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva;
- in data 09.02.2015 ai n.ri 2124 R.G. e 1611 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif., tra l'altro, sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato dal soggetto che ha radicato la procedura esecutiva;
- in data 17.04.2015 ai n.ri 6444 R.G. e 4733 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI));
- in data 12.05.2015 ai n.ri 7945 R.G. e 5844 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI));
- in data 15.01.2016 ai n.ri 687 R.G. e 512 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif., tra l'altro, sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI));
- in data 28.07.2016 ai n.ri 14385 R.G. e 10329 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI));
- in data 29.09.2016 ai n.ri 17747 R.G. e 12639 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif., tra l'altro, sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n.

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva;

- in data 13.02.2017 ai n.ri 2807 R.G. e 2029 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva;
- in data 01.08.2019 ai n.ri 17786 R.G. e 11873 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. sopra citato atto di donazione in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)) a favore dell'originario titolare di credito ora vantato da soggetto intervenuto nella procedura esecutiva.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 10.04.2026), redatta dall'Arch. Marina Amaglio di Vicenza.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 4: € 7.500,00.

OFFERTA MINIMA: € 5.625,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 5: € 5.300,00.

OFFERTA MINIMA: € 3.975,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 6: € 4.800,00.

OFFERTA MINIMA: € 3.600,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 7: € 7.500,00.

OFFERTA MINIMA: € 5.625,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

Nota: NON è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c..

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 18 dicembre 2026 alle ore 10:45 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.

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

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, 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

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

(termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. L'offerta potrà prevedere 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. 30/2024 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

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

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.

- 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

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

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

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

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

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

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, 27/10/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Carlo Santamaria Amato

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40