TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 115/2026 G.E. DOTT.SSA M.A. ROSATO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta avv. Claudia Dal Santo, iscritta all'Albo presso l'Ordine degli Avvocati di Vicenza, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa M.A. Rosato

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: piena proprietà.

Bene: appartamento con garage siti in Lusiana Conco (VI), Via Sciessere n.68, 68/A. Appartamento al piano primo composto da ingresso/disimpegno, cucinino, pranzo, tre camere, un bagno e due terrazze. Autorimessa al piano terra con ingresso dal civico n.56/A.

Dati catastali: **Catasto Fabbricati del Comune di Lusiana Conco (VI) – Cod. M427Q – Foglio 21**

- mapp. n. 930 sub 2, Cat. A/3, Cl. 5, consistenza vani 6, via Sciessere n. 68, piani T-1, superficie catastale totale mq. 100, escluse aree scoperte mq. 96, RC € 356,36;

- mapp. n. 930 sub 1, Cat. C/6, Cl. 4, consistenza mq 20, via Sciessere n. 68/A, piano T, superficie catastale totale mq. 28, RC € 21,69.

Confini catastali: dell'appartamento: N muri perimetrali, E e S muri perimetrali e vano scale comune, O muri perimetrali; del garage: N muri perimetrali, E vano comune e vano scala comune, S e O muri perimetrali.

Le parti comuni dell'immobile, oltre a quelle previste dall'art. 1117 c.c. come da atto di provenienza ed alla scala esterna ed al vano scala interno, sono costituite da un'area esterna che circonda l'edificio sui quattro lati. L'esperto precisa (pagg. 4-5 perizia) che dalle parti comuni risulta escluso *"ogni diritto sul vano sottotetto al piano terzo, non censibile, in quanto vano tecnico inabitabile"*, come indicato in atto di provenienza, e su una porzione dell'area di 58 mq fronte strada è stato costituito un diritto di superficie a favore dell'appartamento al piano secondo, come da più precisa indicazione di cui a pag. 5 della perizia di stima. In particolare, fronte strada rimane una parte di corte libera, accessibile ed una parte rialzata (gravata da diritto di superficie) dove, durante la costruzione del marciapiede comunale (2019-2020), l'amministrazione ha rifatto in calcestruzzo anche il muretto su sedime di precedenti murature in pietra e, all'altezza della scala, è stata realizzata una recinzione, che limita l'accesso di un piccolo cortile, parzialmente coperto. Sui lati est e nord l'area scoperta è a livello del piano rialzato (ingresso comune) ed è parzialmente occupata da opere precarie (cuccia cani, legnaia), un marciapiede (in parte rampa) che distanzia il fabbricato dai muretti di contenimento del terreno circostante, fortemente in pendenza.

Situazione urbanistico-edilizia: l'esperto segnala in perizia (pag. 11) che l'edificio è stato costruito a seguito del rilascio della licenza di costruzione edile a firma del Sindaco in data 12/01/1968, pratica n. 319 e dell'autorizzazione (norme di viabilità) dell'Amministrazione Provinciale di Vicenza, relativa alla strada provinciale Lusianese, prot. n. 855 del 23/01/1968, con obbligo di distanza minima di 5 m. dal confine con la strada provinciale. I lavori sono iniziati il 12/04/1968 e la fine lavori data 25/03/1971. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 06/12/1971 per due abitazioni, una superficie coperta di mq. 101, un volume di mq. 900. Nel 1977 i proprietari hanno chiesto di poter coprire la scala esterna di accesso agli appartamenti ottenendo la Concessione n.51 del 10/09/1977, per la copertura di un'area di mq. 28,52 (fino a confine), fatti salvi i diritti di terzi. La concessione è altresì subordinata alla concessione n° 43 del 10/09/1977 (confinante). Nel 1979 hanno chiesto di poter aggiungere un'ulteriore copertura dello spazio esterno verso strada. La pratica risulta sospesa in attesa di accertamenti con il confinante (02/11/1979), ma non risultano ulteriori esiti. L'ultima richiesta riguarda la recinzione della parte retrostante lato nord e una pavimentazione in getto di cls; viene inoltrata da soggetto che si dichiara proprietario e da altro soggetto (allora confinante). I lavori ottengono parere favorevole del Sindaco, espresso con prot. n° 1638 del 30/04/1985 a condizione che la superficie pavimentata sia quella indicata in planimetria (colore giallo mappa catastale), la recinzione interessi il solo lato nord (evidenziato in mappa è il lato est) e sia di altezza pari a m. 1,50, non vengano eseguite altre opere murarie e venga tempestivamente comunicata la fine lavori (nota a mano ultimazione 30/05/1985).

L'esperto precisa che il compendio non corrisponde alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi. Le difformità, evidenziate nei disegni riportati in perizia (pagg. 12-13) riguardano sia il compendio sottoposto ad esecuzione che le parti comuni, e consiste: al piano terreno la superficie realizzata è inferiore al progetto autorizzato, mancano l'ingresso comune e l'autorimessa di altra proprietà (con area in quota); è stata realizzata una scala esterna di

accesso comune alle abitazioni con copertura del pianerottolo di arrivo; è stata realizzata una recinzione del terreno comune e realizzato un baraccamento informe; l'altezza autorizzata per l'autorimessa al PT era parti a m.2,80 e la scheda catastale del 1973 indica un'altezza di m.4,40. In realtà l'altezza è pari a m. 2,43 e sopra questo vano c'è una sorta di mezzanino (con altezza di circa m.1,60) con accesso al pianerottolo d'ingresso, utilizzato dai proprietari del piano secondo. Al piano primo la scala comune ha un dimensionamento diverso e diversa forometria di prospetto rispetto a quanto previsto in progetto; la distribuzione interna dell'abitazione presenta variazioni distributive e ridimensionamento dei fori in prospetto. Il volume dell'edificio realizzato sembrerebbe inferiore a quello del progetto autorizzato, quindi le modifiche apportate sembrerebbero sanabili con una pratica SCIA in sanatoria. Il costo stimato prevede la parcella di un tecnico (circa €.1.900,00 compresi oneri) e il pagamento di una sanzione amministrativa (€. 516,00/1.032,00) e dei diritti di segreteria (€ 100,00) ed ammonta ad euro 3.035,00 indicativi e non vincolanti. Non sono sanabili il "mezzanino" (per mancanza di altezza utile) ed i baraccamenti sterni.
Note: L'esperto segnala tracce di umidità in particolare sulle pareti (e angoli soffitto) nord e ovest, le tracce di una perdita (sembra riparata) in bagno.
Classe energetica: G

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 60.000,00
OFFERTA MINIMA: Euro 45.000,00
RILANCIO MINIMO: 1.000,00
Stato di occupazione*: libero*

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO ARCH. CLAUDIA SCRIMIN 25/09/2026)

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.
Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto delle Vendite Giudiziarie (IVG) di Costozza di Longare (VI).

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 il giorno 15 febbraio 2027 alle ore 11.00 innanzi al Professionista Delegato Avv. Claudia Dal Santo presso Delta Vendite Delegate, Via Astico n.2/H, Monticello Conte Otto (VI).

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. L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte dovranno essere presentate presso Delta Vendite Delegate in Monticello Conte Otto (VI), Via Astico n.2/H previo appuntamento (aperto il mercoledì e il venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00; email c.dalsanto@deltavd.it e info@deltavd.it, telefono 0444.1497932). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.
4. Le offerte - in marca da bollo da euro 16,00 - dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) e contenere le seguenti informazioni:
   - 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. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o

professione. 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 ¼ rispetto al prezzo base;
- 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. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

  SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE E' AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode;
- la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**E.I. n.115/26 R.E. Trib. Vicenza**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).

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 base, il Delegato 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 prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
   - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà quello sopra indicato. 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 che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.
     Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il Delegato 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 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere 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, nel termine di 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 prezzo base dell'esperimento di vendita.

- 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 G.E. 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 e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; 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 lo studio del Professionista Delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali. Si richiama inoltre quanto previsto dalla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 38/E del 28/5/2021 con riferimento alle eventuali richieste di agevolazione "prima casa" e/o "pertinenzialità".
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 all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.
   Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, testo Unico Bancario).
5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. 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.
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 Delta Vendite Delegate in Monticello Conte Otto (VI), Via Astico n.2/H) e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari 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).
7) 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 in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

a. 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 alla 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).
b. 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).
c. 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.
d. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio.
e. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle

per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, https://pvp.giustizia.it/pvp/, www.asteannunci.it sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Costozza di Longare (VI) con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (contatto telefonico: 0444 953915) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad 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 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.

  Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal Custode.

Le visite dell'immobile, concordate con il Custode giudiziario, saranno gratuite.

Vicenza, lì 17/11/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Claudia Dal Santo