

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 299/2024 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 17 giugno 2026 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero della proprietà superficaria a tempo indeterminato (nel sottosuolo)

C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 24

part. n. 1028 sub 6, VICOLO SAN GIOVANNI BOSCO n. SNC, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 19, Sup. Cat. Tot. mq. 20, Rendita € 20,61.

Note: l'intestazione catastale dell'u.i. in oggetto riporta, quale diritto in titolarità della ditta esecutata, la "Proprietà" anziché la corretta "Proprietà superficaria"; inoltre, non riporta il proprietario dell'area, ossia il Comune di Lusiana Conco.

Confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: altri subb part. n. 1028 (salvi i più precisi).

Trattasi di autorimessa al piano interrato (superficie di mq. 20 circa) sita a Lusiana Conco (VI) in Vicolo San Giovanni Bosco.

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

- part. n. 1028 sub 1 (area ingresso box e scala), comune ai subb dal 2 al 17.

Stato di possesso

Occupato da soggetto terzo in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.06.2023 e registrato il 13.07.2023; a proposito della durata, si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel contratto stesso: *"La durata della locazione viene fissata annualmente, con decorrenza dal 01/06/2023 e si protrarrà automaticamente con tacito assenso con cadenza annuale, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi 30 giorni prima della scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile al proprio uso ovvero vendere l'immobile."*; il canone annuo, pari ad € 600,00 (€ 50,00 mensili), è stato ritenuto congruo dall'esperto stimatore.

Pratiche edilizie

Come da perizia, relativamente al fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 10 del 07.05.2001 per “*sistemazione campo di atletica e realizzazione box auto interrati*”;
- Concessione Edilizia n. 10/A del 22.03.2002 per “*variante alla concessione edilizia n. 10 del 07.05.2001 per la costruzione di box auto interrati*”;
- D.I.A. n. 44 Prot. n. 9500 del 16.12.2003 per “*VARIANTE IN CORSO D’OPERA ALLA C.E. N° 10/A DEL 22/03/2002*”;
- Certificato di Agibilità Prot. n. 2897 del 02.04.2004 (rif. part. n. 1028 subb 4-5-13-14-15-16);
- Certificato di Agibilità Prot. n. 8872/2005 del 20.09.2006 (rif. part. n. 1028 sub 7).

Come da pec dell’esperto stimatore in data 17.04.2026 agli atti, l’u.i. in oggetto risulta sprovvista del certificato di agibilità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come da perizia, non risultano difformità significative (non rientranti nelle tolleranze di cui all’art.34 bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.).

Note: come da pec dell’esperto stimatore in data 20.04.2026 agli atti, l’acquirente dovrà richiedere il certificato di agibilità.

Giudizio di conformità catastale

Come da perizia, non risultano difformità rilevanti.

Altre informazioni per l’acquirente

- Il titolo di provenienza in favore dell’esecutata è costituito da atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso/convenzione per la cessione del diritto di superficie autentificato in data 09.06.2000 al n. 78.894 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI) e trascritto il 03.07.2000 ai n.ri 6081 R.G. e 4333 R.P.; si riportano testualmente, di seguito, estratti del predetto atto: “*La ditta superficaria si impegna a “realizzare, sull’area concessa in diritto di superficie (part. n. 528 di mq. 1684, ora part. n. 1028), n. 15 (quindici) boxes auto e i relativi accessi da eseguirsi nel sottosuolo del campo di atletica”, entro il 30 giugno 2001 (trenta giugno duemilauno), limitatamente al lastrico solare. (...) Convengono le parti che il lastrico solare destinato a copertura dei boxes dovrà essere costruito a cura e spese della ditta superficaria; lo stesso resterà di proprietà del Comune di Lusiana e verrà utilizzato per la costruzione di impianti sportivi. Nessuna indennità è dovuta dal Comune alla ditta superficaria. La manutenzione di detto lastrico solare sarà a carico del Comune di Lusiana fatta eccezione per eventuali vizi occulti nella esecuzione dell’opera che restano a carico della ditta superficaria compresa la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell’impermeabilizzazione del solaio di copertura del manufatto. Convengono altresì le parti che i singoli boxes dovranno essere ceduti in proprietà superficaria per un prezzo non superiore a lire 25.000.000 (venticinquemilioni) ciascuno.”.*

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 11.08.2025), redatta dal Geom. Stefano De Cecchi di Cassola (VI).

LOTTO 2

Per l'intero della proprietà superficiaria a tempo indeterminato (nel sottosuolo)

C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 24

part. n. 1028 sub 8, VICOLO SAN GIOVANNI BOSCO n. SNC, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 19, Sup. Cat. Tot. mq. 20, Rendita € 20,61.

Note: l'intestazione catastale dell'u.i. in oggetto riporta, quale diritto in titolarità della ditta esecutata, la "Proprietà" anziché la corretta "Proprietà superficiaria"; inoltre, non riporta il proprietario dell'area, ossia il Comune di Lusiana Conco.

Confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: altri subb part. n. 1028 (salvi i più precisi).

Trattasi di autorimessa al piano interrato (superficie di mq. 20 circa) sita a Lusiana Conco (VI) in Vicolo San Giovanni Bosco.

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

- part. n. 1028 sub 1 (area ingresso box e scala), comune ai subb dal 2 al 17.

Stato di possesso

Occupato da soggetto terzo in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.06.2023 e registrato il 14.07.2023; a proposito della durata, si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel contratto stesso: *"La durata della locazione viene fissata annualmente, con decorrenza dal 01/06/2023 e si protrarrà automaticamente con tacito assenso con cadenza annuale, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi 30 giorni prima della scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile al proprio uso ovvero vendere l'immobile."*; il canone annuo, pari ad € 720,00 (€ 60,00 mensili), è stato ritenuto congruo dall'esperto stimatore.

Pratiche edilizie

Come da perizia, relativamente al fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 10 del 07.05.2001 per *"sistemazione campetto di atletica e realizzazione box auto interrati"*;

- Concessione Edilizia n. 10/A del 22.03.2002 per *"variante alla concessione edilizia n. 10 del 07.05.2001 per la costruzione di box auto interrati"*;

- D.I.A. n. 44 Prot. n. 9500 del 16.12.2003 per *"VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. N° 10/A DEL 22/03/2002"*;

- Certificato di Agibilità Prot. n. 2897 del 02.04.2004 (rif. part. n. 1028 subb 4-5-13-14-15-16);

- Certificato di Agibilità Prot. n. 8872/2005 del 20.09.2006 (rif. part. n. 1028 sub 7).

Come da pec dell'esperto stimatore in data 17.04.2026 agli atti, l'u.i. in oggetto risulta sprovvista del certificato di agibilità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come da perizia, non risultano difformità significative (non rientranti nelle tolleranze di cui all'art.34 bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.).

Note: come da pec dell'esperto stimatore in data 20.04.2026 agli atti, l'acquirente dovrà richiedere il certificato di agibilità.

Giudizio di conformità catastale

Come da perizia, non risultano difformità rilevanti.

Altre informazioni per l'acquirente

- Il titolo di provenienza in favore dell'esecutata è costituito da atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso/convenzione per la cessione del diritto di superficie autenticato in data 09.06.2000 al n. 78.894 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI) e trascritto il 03.07.2000 ai n.ri 6081 R.G. e 4333 R.P.; si riportano testualmente, di seguito, estratti del predetto atto: *“La ditta superficiaria si impegna a “realizzare, sull’area concessa in diritto di superficie (part. n. 528 di mq. 1684, ora part. n. 1028), n. 15 (quindici) boxes auto e i relativi accessi da eseguirsi nel sottosuolo del campetto di atletica”, entro il 30 giugno 2001 (trenta giugno duemilauno), limitatamente al lastrico solare. (...) Convengono le parti che il lastrico solare destinato a copertura dei boxes dovrà essere costruito a cura e spese della ditta superficiaria; lo stesso resterà di proprietà del Comune di Lusiana e verrà utilizzato per la costruzione di impianti sportivi. Nessuna indennità è dovuta dal Comune alla ditta superficiaria. La manutenzione di detto lastrico solare sarà a carico del Comune di Lusiana fatta eccezione per eventuali vizi occulti nella esecuzione dell’opera che restano a carico della ditta superficiaria compresa la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell’impermeabilizzazione del solaio di copertura del manufatto. Convengono altresì le parti che i singoli boxes dovranno essere ceduti in proprietà superficiaria per un prezzo non superiore a lire 25.000.000 (venticinquemilioni) ciascuno.”.*

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 11.08.2025), redatta dal Geom. Stefano De Cecchi di Cassola (VI).

LOTTO 3

Per l'intero della proprietà superficiaria a tempo indeterminato (nel sottosuolo)

C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 24

part. n. 1028 sub 9, VICOLO SAN GIOVANNI BOSCO n. SNC, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 19, Sup. Cat. Tot. mq. 20, Rendita € 20,61.

Note: l'intestazione catastale dell'u.i. in oggetto riporta, quale diritto in titolarità della ditta esecutata, la "Proprietà" anziché la corretta "Proprietà superficiaria"; inoltre, non riporta il proprietario dell'area, ossia il Comune di Lusiana Conco.

Confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: altri subb part. n. 1028 (salvi i più precisi).

Trattasi di autorimessa al piano interrato (superficie di mq. 20 circa) sita a Lusiana Conco (VI) in Vicolo San Giovanni Bosco.

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

- part. n. 1028 sub 1 (area ingresso box e scala), comune ai subb dal 2 al 17.

Stato di possesso

Nella disponibilità della ditta esecutata.

Pratiche edilizie

Come da perizia, relativamente al fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 10 del 07.05.2001 per "*sistemazione campetto di atletica e realizzazione box auto interrati*";

- Concessione Edilizia n. 10/A del 22.03.2002 per "*variante alla concessione edilizia n. 10 del 07.05.2001 per la costruzione di box auto interrati*";

- D.I.A. n. 44 Prot. n. 9500 del 16.12.2003 per "*VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. N° 10/A DEL 22/03/2002*";

- Certificato di Agibilità Prot. n. 2897 del 02.04.2004 (rif. part. n. 1028 subb 4-5-13-14-15-16);

- Certificato di Agibilità Prot. n. 8872/2005 del 20.09.2006 (rif. part. n. 1028 sub 7).

Come da pec dell'esperto stimatore in data 17.04.2026 agli atti, l'u.i. in oggetto risulta sprovvista del certificato di agibilità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come da perizia, non risultano difformità significative (non rientranti nelle tolleranze di cui all'art.34 bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.).

Note: come da pec dell'esperto stimatore in data 20.04.2026 agli atti, l'acquirente dovrà richiedere il certificato di agibilità.

Giudizio di conformità catastale

Come da perizia, non risultano difformità rilevanti.

Altre informazioni per l'acquirente

- Il titolo di provenienza in favore dell'esecutata è costituito da atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso/convenzione per la cessione del diritto di superficie autenticato in data 09.06.2000 al n. 78.894 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI) e trascritto il 03.07.2000 ai n.ri 6081 R.G. e

4333 R.P.; si riportano testualmente, di seguito, estratti del predetto atto: “*La ditta superficiaria si impegna a “realizzare, sull’area concessa in diritto di superficie (part. n. 528 di mq. 1684, ora part. n. 1028), n. 15 (quindici) boxes auto e i relativi accessi da eseguirsi nel sottosuolo del campetto di atletica”, entro il 30 giugno 2001 (trenta giugno duemilauno), limitatamente al lastrico solare. (...) Convengono le parti che il lastrico solare destinato a copertura dei boxes dovrà essere costruito a cura e spese della ditta superficiaria; lo stesso resterà di proprietà del Comune di Lusiana e verrà utilizzato per la costruzione di impianti sportivi. Nessuna indennità è dovuta dal Comune alla ditta superficiaria. La manutenzione di detto lastrico solare sarà a carico del Comune di Lusiana fatta eccezione per eventuali vizi occulti nella esecuzione dell’opera che restano a carico della ditta superficiaria compresa la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell’impermeabilizzazione del solaio di copertura del manufatto. Convengono altresì le parti che i singoli boxes dovranno essere ceduti in proprietà superficiaria per un prezzo non superiore a lire 25.000.000 (venticinquemilioni) ciascuno.”.*

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 11.08.2025), redatta dal Geom. Stefano De Cecchi di Cassola (VI).

LOTTO 4

Per l’intero della proprietà superficiaria a tempo indeterminato (nel sottosuolo)

C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 24

part. n. 1028 sub 10, VICOLO SAN GIOVANNI BOSCO n. SNC, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 19, Sup. Cat. Tot. mq. 20, Rendita € 20,61.

Note: l’intestazione catastale dell’u.i. in oggetto riporta, quale diritto in titolarità della ditta esecutata, la “Proprietà” anziché la corretta “Proprietà superficiaria”; inoltre, non riporta il proprietario dell’area, ossia il Comune di Lusiana Conco.

Confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: altri subb part. n. 1028 (salvi i più precisi).

Trattasi di autorimessa al piano interrato (superficie di mq. 20 circa) sita a Lusiana Conco (VI) in Vicolo San Giovanni Bosco.

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

- part. n. 1028 sub 1 (area ingresso box e scala), comune ai subb dal 2 al 17.

Stato di possesso

Occupato da soggetto terzo in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 01.01.2024 (con decorrenza dalla stessa data) e registrato il 16.01.2024 (ante pignoramento); il canone annuo, pari ad € 720,00 (€ 60,00 mensili), è stato ritenuto congruo (ex art. 2923, 3° co., c.c.) dall’esperto stimatore; il contratto, pertanto, è opponibile alla procedura.

Pratiche edilizie

Come da perizia, relativamente al fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 10 del 07.05.2001 per “*sistemazione campetto di atletica e realizzazione box auto interrati*”;
- Concessione Edilizia n. 10/A del 22.03.2002 per “*variante alla concessione edilizia n. 10 del 07.05.2001 per la costruzione di box auto interrati*”;
- D.I.A. n. 44 Prot. n. 9500 del 16.12.2003 per “*VARIANTE IN CORSO D’OPERA ALLA C.E. N° 10/A DEL 22/03/2002*”;
- Certificato di Agibilità Prot. n. 2897 del 02.04.2004 (rif. part. n. 1028 subb 4-5-13-14-15-16);
- Certificato di Agibilità Prot. n. 8872/2005 del 20.09.2006 (rif. part. n. 1028 sub 7).

Come da pec dell’esperto stimatore in data 17.04.2026 agli atti, l’u.i. in oggetto risulta sprovvista del certificato di agibilità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come segnalato in perizia, dalla sovrapposizione tra lo stato autorizzato e quello rilevato in sede di sopralluogo, è emersa la mancanza del muro divisorio con l’autorimessa sub 11 (LOTTO 5); al fine di regolarizzare la situazione, si renderà necessaria la presentazione di pratica edilizia in sanatoria che coinvolga anche l’autorimessa sub 11 e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi circa € 2.600,00 (oltre eventuali accessori); in sede di determinazione del prezzo base di vendita, dal valore di mercato è stato detratto l’importo di € 1.300,00 (da intendersi a carico dell’acquirente), quale spesa riferibile all’immobile in oggetto.

Giudizio di conformità catastale

Come segnalato in perizia, dalla sovrapposizione tra la scheda catastale e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risulta la mancanza del muro divisorio con l’autorimessa sub 11 (LOTTO 5); al fine di regolarizzare la situazione, si renderà necessaria la presentazione di pratica Docfa; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi circa € 600,00 (oltre eventuali accessori), da intendersi a carico dell’acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Altre informazioni per l’acquirente

- Il titolo di provenienza in favore dell’esecutata è costituito da atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso/convenzione per la cessione del diritto di superficie autenticato in data 09.06.2000 al n. 78.894 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI) e trascritto il 03.07.2000 ai n.ri 6081 R.G. e 4333 R.P.; si riportano testualmente, di seguito, estratti del predetto atto: “*La ditta superficiaria si impegna a “realizzare, sull’area concessa in diritto di superficie (part. n. 528 di mq. 1684, ora part. n. 1028), n. 15 (quindici) boxes auto e i relativi accessi da eseguirsi nel sottosuolo del campetto di*

atletica”, entro il 30 giugno 2001 (trenta giugno duemilauno), limitatamente al lastrico solare. (...) Convengono le parti che il lastrico solare destinato a copertura dei boxes dovrà essere costruito a cura e spese della ditta superficiaria; lo stesso resterà di proprietà del Comune di Lusiana e verrà utilizzato per la costruzione di impianti sportivi. Nessuna indennità è dovuta dal Comune alla ditta superficiaria. La manutenzione di detto lastrico solare sarà a carico del Comune di Lusiana fatta eccezione per eventuali vizi occulti nella esecuzione dell’opera che restano a carico della ditta superficiaria compresa la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell’impermeabilizzazione del solaio di copertura del manufatto. Convengono altresì le parti che i singoli boxes dovranno essere ceduti in proprietà superficiaria per un prezzo non superiore a lire 25.000.000 (venticinquemilioni) ciascuno.”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 11.08.2025), redatta dal Geom. Stefano De Cecchi di Cassola (VI).

LOTTO 5

Per l’intero della proprietà superficiaria a tempo indeterminato (nel sottosuolo)

C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 24

part. n. 1028 sub 11, VICOLO SAN GIOVANNI BOSCO n. SNC, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 19, Sup. Cat. Tot. mq. 20, Rendita € 20,61.

Note: l’intestazione catastale dell’u.i. in oggetto riporta, quale diritto in titolarità della ditta esecutata, la “Proprietà” anziché la corretta “Proprietà superficiaria”; inoltre, non riporta il proprietario dell’area, ossia il Comune di Lusiana Conco.

Confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: altri subb part. n. 1028 (salvi i più precisi).

Trattasi di autorimessa al piano interrato (superficie di mq. 20 circa) sita a Lusiana Conco (VI) in Vicolo San Giovanni Bosco.

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

- part. n. 1028 sub 1 (area ingresso box e scala), comune ai subb dal 2 al 17.

Stato di possesso

Nella disponibilità della ditta esecutata.

Pratiche edilizie

Come da perizia, relativamente al fabbricato di cui fa parte l’u.i. in oggetto, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 10 del 07.05.2001 per “*sistemazione campetto di atletica e realizzazione box auto interrati*”;

- Concessione Edilizia n. 10/A del 22.03.2002 per “*variante alla concessione edilizia n. 10 del 07.05.2001 per la costruzione di box auto interrati*”;

- D.I.A. n. 44 Prot. n. 9500 del 16.12.2003 per “*VARIANTE IN CORSO D’OPERA ALLA C.E. N° 10/A DEL 22/03/2002*”;
- Certificato di Agibilità Prot. n. 2897 del 02.04.2004 (rif. part. n. 1028 subb 4-5-13-14-15-16);
- Certificato di Agibilità Prot. n. 8872/2005 del 20.09.2006 (rif. part. n. 1028 sub 7).

Come da pec dell’esperto stimatore in data 17.04.2026 agli atti, l’u.i. in oggetto risulta sprovvista del certificato di agibilità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come segnalato in perizia, dalla sovrapposizione tra lo stato autorizzato e quello rilevato in sede di sopralluogo, è emersa la mancanza del muro divisorio con l’autorimessa sub 10 (LOTTO 4); al fine di regolarizzare la situazione, si renderà necessaria la presentazione di pratica edilizia in sanatoria che coinvolga anche l’autorimessa sub 10 e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi circa € 2.600,00 (oltre eventuali accessori); in sede di determinazione del prezzo base di vendita, dal valore di mercato è stato detratto l’importo di € 1.300,00 (da intendersi a carico dell’acquirente), quale spesa riferibile all’immobile in oggetto.

Giudizio di conformità catastale

Come segnalato in perizia, dalla sovrapposizione tra la scheda catastale e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risulta la mancanza del muro divisorio con l’autorimessa sub 10 (LOTTO 4); al fine di regolarizzare la situazione, si renderà necessaria la presentazione di pratica Docfa; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi circa € 600,00 (oltre eventuali accessori), da intendersi a carico dell’acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Altre informazioni per l’acquirente

- Il titolo di provenienza in favore dell’esecutata è costituito da atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso/convenzione per la cessione del diritto di superficie autenticato in data 09.06.2000 al n. 78.894 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI) e trascritto il 03.07.2000 ai n.ri 6081 R.G. e 4333 R.P.; si riportano testualmente, di seguito, estratti del predetto atto: “*La ditta superficiaria si impegna a “realizzare, sull’area concessa in diritto di superficie (part. n. 528 di mq. 1684, ora part. n. 1028), n. 15 (quindici) boxes auto e i relativi accessi da eseguirsi nel sottosuolo del campetto di atletica”, entro il 30 giugno 2001 (trenta giugno duemilauno), limitatamente al lastrico solare. (...) Convengono le parti che il lastrico solare destinato a copertura dei boxes dovrà essere costruito a cura e spese della ditta superficiaria; lo stesso resterà di proprietà del Comune di Lusiana e verrà utilizzato per la costruzione di impianti sportivi. Nessuna indennità è dovuta dal Comune alla ditta superficiaria. La manutenzione di detto lastrico solare sarà a carico del Comune di Lusiana fatta eccezione per eventuali vizi occulti nella esecuzione dell’opera che restano a carico della ditta*

superficiaria compresa la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell'impermeabilizzazione del solaio di copertura del manufatto. Convengono altresì le parti che i singoli boxes dovranno essere ceduti in proprietà superficiaria per un prezzo non superiore a lire 25.000.000 (venticinquemilioni) ciascuno.”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 11.08.2025), redatta dal Geom. Stefano De Cecchi di Cassola (VI).

LOTTO 6

Per l'intero della proprietà superficiaria a tempo indeterminato (nel sottosuolo)

C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 24

part. n. 1028 sub 17, VICOLO SAN GIOVANNI BOSCO n. SNC, p. S1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 116, Sup. Cat. Tot. mq. 127, Rendita € 71,89.

Note: l'intestazione catastale dell'u.i. in oggetto riporta, quale diritto in titolarità della ditta esecutata, la "Proprietà" anziché la corretta "Proprietà superficiaria"; inoltre, non riporta il proprietario dell'area, ossia il Comune di Lusiana Conco.

Confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: altri subb part. n. 1028 (salvi i più precisi).

Trattasi di deposito al piano interrato (superficie di mq. 125 circa) sito a Lusiana Conco (VI) in Vicolo San Giovanni Bosco.

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

- part. n. 1028 sub 1 (area ingresso box e scala), comune ai subb dal 2 al 17.

Stato di possesso

Nella disponibilità della ditta esecutata.

Pratiche edilizie

Come da perizia, relativamente al fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 10 del 07.05.2001 per "*sistemazione campetto di atletica e realizzazione box auto interrati*";

- Concessione Edilizia n. 10/A del 22.03.2002 per "*variante alla concessione edilizia n. 10 del 07.05.2001 per la costruzione di box auto interrati*";

- D.I.A. n. 44 Prot. n. 9500 del 16.12.2003 per "*VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. N° 10/A DEL 22/03/2002*";

- Certificato di Agibilità Prot. n. 2897 del 02.04.2004 (rif. part. n. 1028 subb 4-5-13-14-15-16);

- Certificato di Agibilità Prot. n. 8872/2005 del 20.09.2006 (rif. part. n. 1028 sub 7).

Come da pec dell'esperto stimatore in data 17.04.2026 agli atti, l'u.i. in oggetto risulta sprovvista del certificato di agibilità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come da perizia, non risultano difformità significative (non rientranti nelle tolleranze di cui all'art.34 bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.).

Note: come da pec dell'esperto stimatore in data 20.04.2026 agli atti, l'acquirente dovrà richiedere il certificato di agibilità.

Giudizio di conformità catastale

Come segnalato in perizia, dalla sovrapposizione tra la scheda catastale e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità:

- riduzione della sagoma con scostamento delle pareti esterne;
- scostamento delle forometrie esterne.

Al fine di regolarizzare la situazione, si renderà necessaria la presentazione di pratica Docfa; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi circa € 800,00 (oltre eventuali accessori), da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Altre informazioni per l'acquirente

- Il titolo di provenienza in favore dell'esecutata è costituito da atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso/convenzione per la cessione del diritto di superficie autentificato in data 09.06.2000 al n. 78.894 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI) e trascritto il 03.07.2000 ai n.ri 6081 R.G. e 4333 R.P.; si riportano testualmente, di seguito, estratti del predetto atto: *“La ditta superficiaria si impegna a “realizzare, sull’area concessa in diritto di superficie (part. n. 528 di mq. 1684, ora part. n. 1028), n. 15 (quindici) boxes auto e i relativi accessi da eseguirsi nel sottosuolo del campetto di atletica”, entro il 30 giugno 2001 (trenta giugno duemilauno), limitatamente al lastrico solare. (...) Convengono le parti che il lastrico solare destinato a copertura dei boxes dovrà essere costruito a cura e spese della ditta superficiaria; lo stesso resterà di proprietà del Comune di Lusiana e verrà utilizzato per la costruzione di impianti sportivi. Nessuna indennità è dovuta dal Comune alla ditta superficiaria. La manutenzione di detto lastrico solare sarà a carico del Comune di Lusiana fatta eccezione per eventuali vizi occulti nella esecuzione dell’opera che restano a carico della ditta superficiaria compresa la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell’impermeabilizzazione del solaio di copertura del manufatto. Convengono altresì le parti che i singoli boxes dovranno essere ceduti in proprietà superficiaria per un prezzo non superiore a lire 25.000.000 (venticinquemilioni) ciascuno.”*; trattandosi, nella fattispecie, ora, di deposito (non più di box auto), sarà onere dell'acquirente, in caso di futura rivendita, ottenere dal Comune le necessarie informazioni sui termini dell'operatività, nel caso concreto, del limite di prezzo riportato nella predetta provenienza.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 11.08.2025), redatta dal Geom. Stefano De Cecchi di Cassola (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 7.700,00.

OFFERTA MINIMA: € 5.775,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 2: € 7.700,00.

OFFERTA MINIMA: € 5.775,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 3: € 7.700,00.

OFFERTA MINIMA: € 5.775,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 4: € 5.800,00.

OFFERTA MINIMA: € 4.350,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 5: € 5.800,00.

OFFERTA MINIMA: € 4.350,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 6: € 47.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 35.250,00.

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 17 giugno 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, 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. 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. 299/2024 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. In 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.

- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
 - Nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
 - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
 - 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede dell'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.
 - 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
 - 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con perdita della cauzione versata. Inoltre, qualora dalla successiva vendita

dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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

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

essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

PUBBLICITA'

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.astalegale.net e www.asteannunci.it, gestiti, rispettivamente, da Astalegale.net S.p.A. e Gruppo Edicom S.p.A., almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Per tutte le procedure, inoltre, verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
- inserimento, a cura di Astalegale.net S.p.A., negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552.

con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite (gratuite) all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli

accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;

- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la circolare “Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche” Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021 (con parziale modifica Prot. n. 4635/21 del 01.06.2021) e la “CIRCOLARE DELEGATI 1/2017 – Disposizioni generali” del 16.01.2017, allegate al presente avviso.

Vicenza, 28/04/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Giuseppe Muraro