

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 155/2022 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Dott. Carlo Santamaria Amato, 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 16 maggio 2023 alle ore 10:30 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 76

m.n. 783 sub 6, STRADA POSTUMIA, p. 1, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 56 – Tot. escluse aree scoperte mq. 49, Rendita € 193,67;

confini (in senso N.E.S.O.): muro perimetrale su posto auto sub 15 (stessa proprietà, non pignorato), muro perimetrale su corte e vano scala comuni sub 10 (b.c.n.c.), sub 7, muro perimetrale su scoperto privato subb 18-17-16 (stessa proprietà);

m.n. 783 sub 3, STRADA POSTUMIA, p. T, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 11, Sup. Cat. Tot. mq. 13, Rendita € 38,63;

confini (in senso N.E.S.O.): sub 4 (stessa proprietà), corte e vano scala comuni sub 10 (b.c.n.c.), sub 19;

m.n. 783 sub 12, STRADA POSTUMIA, p. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 15, Sup. Cat. Tot. mq. 15, Rendita € 32,54;

confini (in senso N.E.S.O.): corte comune sub 10 (b.c.n.c.), sub 13 (stessa proprietà), strada comunale Via Postumia, sub 19.

Trattasi di appartamento al p. 1 con autorimessa e posto auto scoperto al p. T (superficie commerciale complessiva di mq. 66,75) sito a Vicenza, frazione di Anconetta, in Via Postumia n. 105 int. n. 1.

L'abitazione risulta composta da zona giorno (attrezzata con parete cucina e servita da due poggiali), piccolo disimpegno notte attrezzato con guardaroba a parete, camera doppia (dotata di due poggiali) e bagno finestrato.

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

- m.n. 783 sub 10 (cortile, vano scala), comune a tutti i subb.

Note: si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia:

“AVVERTENZE

1 L'Elaborato Planimetrico restituisce il mancato allineamento della mappa ai terreni con quelle ai fabbricati; infatti, si evidenziano delle incongruenze tra quanto descritto catastalmente e quanto materializzato con recinzioni. In particolare:

a) a confine Sud non si rileva il limite con il mappale n.36 in proprietà DEMANIO DELLO STATO AZIENDA AUTONOMA STATALE DELLA STRADA

b) a confine Est non si rileva il limite con il mappale n.377 (ENTE URBANO proprietà di Terzi) di cui il confine risulta sull'asse della strada privata

c) La consistenza dei posti auto scoperti (subb.12-13) deriva dalle rappresentazioni catastali e non corrisponde a quanto materializzato dalle opere edili costituite dalle pavimentazioni in betonelle realizzate sullo scoperto

2 Risultano materializzati alcuni confini mediante apposizione di stanti e rete metallica che definiscono degli ambiti privati non corrispondenti alle reali proprietà come definite dai subalterni (subb.17-18 staggiti e sub.19 di terzi), così come graficamente rappresentati nell'Elaborato Planimetrico”.

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, l'abitazione in oggetto risultava occupata da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4 + 4 anni, stipulato in data 01.06.2016 (con decorrenza dalla stessa data) e registrato il 30.06.2016; il canone annuo di locazione, pari ad € 4.200,00, è stato ritenuto congruo ex art. 2923, 3° co., c.c. dall'esperto stimatore; si segnala, peraltro, che, all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 13.01.2023, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il Custode Giudiziario ad avviare la procedura di sfratto per morosità; si segnala, poi, che, nel contratto, gli estremi catastali dell'abitazione sono errati; è riportato, infatti, il m.n. 783 sub 8 (appartamento al p. 2); inoltre, il contratto risulta avere ad oggetto anche il m.n. 783 sub 15 (posto auto scoperto), mentre, di fatto, come comunicato dall'esperto stimatore tramite pec in data 13.03.2023 agli atti, oltre all'abitazione sub 6, è occupata l'autorimessa sub 3.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n.ri 12309/00 P.G. e 31198 U.T. del 12.07.2001 per “**NUOVA COSTRUZIONE**”;
- Concessione Edilizia n.ri 24256/02 P.G. e 31198 U.T. del 20.11.2002 (variante);
- Richiesta per conseguire il Certificato di Abitabilità presentata in data 27.02.2003 (n.ri 12309/00 P.G. e 31198 U.T.); l'abitabilità stessa, come comunicato dall'esperto stimatore tramite la già sopra citata pec del 13.03.2023, è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

L'esperto stimatore ha rilevato modifiche per traslazione delle forometrie; le stesse sono regolarizzabili mediante pratica di sanatoria; i relativi costi sono stati quantificati in € 3.000,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Giudizio di conformità catastale

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- al p. 1: modifiche per traslazione delle forometrie (che non variano sostanzialmente la consistenza dell'immobile, le destinazioni d'uso dei singoli locali e il numero dei vani abitabili);
- al p. T: differente individuazione per perimetrazione dei posti auto rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie.

Le difformità sopra indicate sono regolarizzabili mediante pratiche DOCFA; i relativi costi sono stati quantificati in € 1.500,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 07.12.2032) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 183,09 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Stefano Barbi con studio a Vicenza.

LOTTO 3

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 73

m.n. 792 sub 15, VIA SOLFERINO n. 10, p. 2, Cat. C/2, Cl. 5, Cons. mq. 37, Sup. Cat. Tot. mq. 45, Rendita € 139,50.

Confini (in senso N.E.S.O.): muro perimetrale su strada, vano scala sub 4 (b.c.n.c.), magazzino sub 14 (stessa proprietà), muro perimetrale su subb 8-9-19-5.

Trattasi di magazzino al p. 2/sottotetto (superficie commerciale complessiva di mq. 42,79), di fatto utilizzato come appartamento, sito a Vicenza in Via Solferino n. 10 int. n. 7.

Di fatto, l'immobile risulta composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, bagno finestrato con lucernario e terrazza a vasca.

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

- m.n. 792 sub 3 (portico, vano scala), comune ai subb dal 7 al 15;
- m.n. 792 sub 4 (corridoio), comune ai subb 13-14-15.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 19882/86 P.G. (Prat. n. 3624/CON) del 16.03.1994 per opere abusive in Via Prati n. 42 e Via Solferino n. 10;

- Concessione Edilizia n.ri 23461/02 P.G. e 32753 U.T. del 26.03.2003 per lavori di ristrutturazione;

- D.I.A. presentata in data 11.09.2003 (n.ri 25757/03 P.G., 34439 Progr. e 32753 Capofila) per variazioni forometriche e modifiche interne;

note: risulta *“Integrazione alla richiesta di variante alla concessione edilizia n. 32753 del 26/03/03 e successiva D.I.A. n. 34439 del 11/09/03”* n.ri 1716/2004 Progr. e 19487/2004 P.G. del 20.04.2004 con cui si è chiesta *“la sostituzione delle tavole 2 e 3 e della relazione tecnica illustrativa in quanto si intendono apportare delle modifiche al progetto. In particolare si annulla il cambio di destinazione d’uso dei 3 locali posti al secondo piano in monocale e viene mantenuta la destinazione d’uso già autorizzata di soffitta”*;

- Permesso di Costruire n.ri 37468/2003 P.G. e 35998/2003 U.T. del 07.06.2004 (variante in corso d’opera alla C.E. n. 32753 U.T. del 26.03.2003);

note: risulta Comunicazione Fine lavori in data 14.06.2004 presentata in data 15.06.2004 n.ri 30550/04 P.G., 2744/04 Progr. e 32753 Capofila;

- Richiesta per conseguire il Certificato di Agibilità totale presentata in data 15.06.2004 (n.ri 30510/2004 P.G., 002740 Progr. e 32753 Capofila); l’abitabilità, come comunicato dall’esperto stimatore tramite pec del 13.03.2023 agli atti, è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso.

Note: come riportato nell’atto di provenienza [compravendita in data 28.10.2002 al n. 48.763 di Rep. Notaio Paolo Brando di Dueville (VI) trascritta il 15.11.2002 ai n.ri 26995 R.G. e 18084 R.P.], la costruzione del fabbricato di cui fa parte l’u.i. in oggetto è stata iniziata ante 01.09.1967.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

L’esperto stimatore, come da perizia, ha rilevato le seguenti difformità:

1) modifica delle partimentazioni interne mediante:

- a) realizzazione di una tramezzatura a ricavare un bagno completo di sanitari e box doccia;
- b) demolizione della tramezzatura che delimita un “volume tecnico” ad ampliamento del “magazzino pertinenziale alla residenza” (*alias* zona giorno dell’unità in uso abitativo);
- c) lieve traslazione della parete divisoria del locale “soffitta” (in uso a camera da letto);

2) traslazione ed ampliamento della forometria in falda nord, in corrispondenza del nuovo locale a bagno.

Le difformità sopra indicate sono regolarizzabili mediante pratica di sanatoria; i relativi costi sono stati quantificati in € 6.600,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Giudizio di conformità catastale

L'esperto stimatore, analogamente a quanto sopra riportato sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia", ha rilevato la presenza di modifiche nella distribuzione interna (per demolizione/erezione di partimentazioni interne) e per la traslazione e l'ampliamento di una forometria in falda; trattasi di elementi che modificano le destinazioni d'uso dei singoli locali, variando, di fatto, la consistenza immobiliare e la classe catastale e che variano il numero dei vani; tali difformità sono regolarizzabili mediante pratiche DOCFA; i relativi costi sono stati quantificati in € 1.000,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 16.12.2032) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica F con EP_{gl,nren} 229,23 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Stefano Barbi con studio a Vicenza.

LOTTO 4

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 73

m.n. 792 sub 14, VIA SOLFERINO n. 10, p. 2, Cat. C/2, Cl. 5, Cons. mq. 34, Sup. Cat. Tot. mq. 40, Rendita € 128,18.

Confini (in senso N.E.S.O.): vano scala sub 4 (b.c.n.c.), magazzino sub 13 (stessa proprietà), muro perimetrale su sub 8, magazzino sub 15 (stessa proprietà).

Trattasi di magazzino al p. 2/sottotetto (superficie commerciale complessiva di mq. 32,46), di fatto utilizzato come appartamento, sito a Vicenza in Via Solferino n. 10 int. n. 8.

Di fatto, l'immobile risulta composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, bagno finestrato con lucernario e terrazza a vasca.

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

- m.n. 792 sub 3 (portico, vano scala), comune ai subb dal 7 al 15;
- m.n. 792 sub 4 (corridoio), comune ai subb 13-14-15.

Stato di possesso

Alla data della perizia, l'immobile risultava occupato da terzi in forza di contratto di locazione (ad uso diverso da abitazione) stipulato in data 31.07.2021, della durata di 4 anni (con decorrenza dal 01.08.2021) e registrato il 27.10.2022 (successivamente alla notifica del pignoramento); trattandosi di titolo inopponibile, il Giudice dell'Esecuzione, in sede di ordinanza di vendita (in data 15.01.2023), ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell'ordinanza stessa; si

segnala, peraltro, che il canone annuo, pari ad € 5.160,00, è stato ritenuto congruo ex art. 2923, 3° co., c.c. dall'esperto stimatore.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 19882/86 P.G. (Prat. n. 3624/CON) del 16.03.1994 per opere abusive in Via Prati n. 42 e Via Solferino n. 10;
- Concessione Edilizia n.ri 23461/02 P.G. e 32753 U.T. del 26.03.2003 per lavori di ristrutturazione;
- D.I.A. presentata in data 11.09.2003 (n.ri 25757/03 P.G., 34439 Progr. e 32753 Capofila) per variazioni forometriche e modifiche interne;

note: risulta *“Integrazione alla richiesta di variante alla concessione edilizia n. 32753 del 26/03/03 e successiva D.I.A. n. 34439 del 11/09/03”* n.ri 1716/2004 Progr. e 19487/2004 P.G. del 20.04.2004 con cui si è chiesta *“la sostituzione delle tavole 2 e 3 e della relazione tecnica illustrativa in quanto si intendono apportare delle modifiche al progetto. In particolare si annulla il cambio di destinazione d'uso dei 3 locali posti al secondo piano in monocale e viene mantenuta la destinazione d'uso già autorizzata di soffitta”*;

- Permesso di Costruire n.ri 37468/2003 P.G. e 35998/2003 U.T. del 07.06.2004 (variante in corso d'opera alla C.E. n. 32753 U.T. del 26.03.2003);

note: risulta Comunicazione Fine lavori in data 14.06.2004 presentata in data 15.06.2004 n.ri 30550/04 P.G., 2744/04 Progr. e 32753 Capofila;

- Richiesta per conseguire il Certificato di Agibilità totale presentata in data 15.06.2004 (n.ri 30510/2004 P.G., 002740 Progr. e 32753 Capofila); l'abitabilità, come comunicato dall'esperto stimatore tramite pec del 13.03.2023 agli atti, è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso.

Note: come riportato nell'atto di provenienza [compravendita in data 28.10.2002 al n. 48.763 di Rep. Notaio Paolo Brando di Dueville (VI) trascritta il 15.11.2002 ai n.ri 26995 R.G. e 18084 R.P.], la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata iniziata ante 01.09.1967.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

L'esperto stimatore, come da perizia, ha rilevato le seguenti difformità:

1) modifica delle partimentazioni interne mediante:

- a) realizzazione di una tramezzatura a ricavare un locale ad uso camera;
- b) allestimento di parte del “magazzino pertinenziale alla residenza” con sanitari e box doccia a realizzare un bagno completo;

2) ampliamento della forometria in falda sud, in corrispondenza del nuovo locale a camera.

Le difformità sopra indicate sono regolarizzabili mediante pratica di sanatoria; i relativi costi sono stati quantificati in € 6.600,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Giudizio di conformità catastale

L'esperto stimatore, analogamente a quanto sopra riportato sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia", ha rilevato la presenza di modifiche nella distribuzione interna (per erezione di partimentazione interna) e per l'ampliamento di una forometria in falda; trattasi di elementi che modificano le destinazioni d'uso dei singoli locali, variando, di fatto, la consistenza immobiliare e la classe catastale e che variano il numero dei vani; tali difformità sono regolarizzabili mediante pratiche DOCFA; i relativi costi sono stati quantificati in € 1.000,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 16.12.2032) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica F con EP_{gl,nren} 231,67 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Stefano Barbi con studio a Vicenza.

LOTTO 5

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 73

m.n. 792 sub 13, VIA SOLFERINO n. 10, p. 2, Cat. C/2, Cl. 5, Cons. mq. 36, Sup. Cat. Tot. mq. 46, Rendita € 135,73.

Confini (in senso N.E.S.O.): muro perimetrale su strada, muro perimetrale su subb 10-16, magazzino sub 14 (stessa proprietà), vano scala sub 4 (b.c.n.c.).

Trattasi di magazzino al p. 2/sottotetto (superficie commerciale complessiva di mq. 42,79), di fatto utilizzato come appartamento, sito a Vicenza in Via Solferino n. 10 int. n. 9.

Di fatto, l'immobile risulta composto da zona giorno con parete cottura, camera da letto, bagno finestrato con lucernario e terrazza a vasca.

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

- m.n. 792 sub 3 (portico, vano scala), comune ai subb dal 7 al 15;
- m.n. 792 sub 4 (corridoio), comune ai subb 13-14-15.

Stato di possesso

Alla data della perizia, l'immobile risultava occupato da terzi in forza di contratto di locazione (ad uso diverso da abitazione) stipulato in data 01.01.2021, della durata di 4 anni (con decorrenza dal 01.01.2021) e registrato il 27.10.2022 (successivamente alla notifica del pignoramento); trattandosi di titolo inopponibile, il Giudice dell'Esecuzione, in sede di ordinanza di vendita (in data 15.01.2023), ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell'ordinanza stessa; si

segnala, peraltro, che il canone annuo, pari ad € 5.400,00, è stato ritenuto congruo ex art. 2923, 3° co., c.c. dall'esperto stimatore.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 19882/86 P.G. (Prat. n. 3624/CON) del 16.03.1994 per opere abusive in Via Prati n. 42 e Via Solferino n. 10;
- Concessione Edilizia n.ri 23461/02 P.G. e 32753 U.T. del 26.03.2003 per lavori di ristrutturazione;
- D.I.A. presentata in data 11.09.2003 (n.ri 25757/03 P.G., 34439 Progr. e 32753 Capofila) per variazioni forometriche e modifiche interne;

note: risulta *“Integrazione alla richiesta di variante alla concessione edilizia n. 32753 del 26/03/03 e successiva D.I.A. n. 34439 del 11/09/03”* n.ri 1716/2004 Progr. e 19487/2004 P.G. del 20.04.2004 con cui si è chiesta *“la sostituzione delle tavole 2 e 3 e della relazione tecnica illustrativa in quanto si intendono apportare delle modifiche al progetto. In particolare si annulla il cambio di destinazione d'uso dei 3 locali posti al secondo piano in monocale e viene mantenuta la destinazione d'uso già autorizzata di soffitta”*;

- Permesso di Costruire n.ri 37468/2003 P.G. e 35998/2003 U.T. del 07.06.2004 (variante in corso d'opera alla C.E. n. 32753 U.T. del 26.03.2003);

note: risulta Comunicazione Fine lavori in data 14.06.2004 presentata in data 15.06.2004 n.ri 30550/04 P.G., 2744/04 Progr. e 32753 Capofila;

- Richiesta per conseguire il Certificato di Agibilità totale presentata in data 15.06.2004 (n.ri 30510/2004 P.G., 002740 Progr. e 32753 Capofila); l'abitabilità, come comunicato dall'esperto stimatore tramite pec del 13.03.2023 agli atti, è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso.

Note: come riportato nell'atto di provenienza [compravendita in data 28.10.2002 al n. 48.763 di Rep. Notaio Paolo Brando di Dueville (VI) trascritta il 15.11.2002 ai n.ri 26995 R.G. e 18084 R.P.], la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata iniziata ante 01.09.1967.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

L'esperto stimatore, come da perizia, ha rilevato le seguenti difformità:

1) modifica delle partimentazioni interne mediante:

- a) realizzazione di una tramezzatura a ricavare un bagno completo di sanitari e box doccia;
- b) demolizione della tramezzatura che delimita un “volume tecnico” ad ampliamento del “magazzino pertinenziale alla residenza” (*alias* zona giorno dell'unità in uso abitativo);
- c) lieve traslazione della parete divisoria del locale “soffitta” (in uso a camera da letto);

2) traslazione ed ampliamento della forometria in falda nord, in corrispondenza del nuovo locale a bagno.

Le difformità sopra indicate sono regolarizzabili mediante pratica di sanatoria; i relativi costi sono stati quantificati in € 6.600,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Giudizio di conformità catastale

L'esperto stimatore, analogamente a quanto sopra riportato sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia", ha rilevato la presenza di modifiche nella distribuzione interna (per erezione di partimentazione interna) e per l'ampliamento di una forometria in falda; trattasi di elementi che modificano le destinazioni d'uso dei singoli locali, variando, di fatto, la consistenza immobiliare e la classe catastale e che variano il numero dei vani; tali difformità sono regolarizzabili mediante pratiche DOCFA; i relativi costi sono stati quantificati in € 1.000,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 16.12.2032) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 273,85 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Stefano Barbi con studio a Vicenza.

LOTTO 6

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Caldogno (VI) - Fg. 17

m.n. 153 sub 16, VIA FORNACI n. 34, p. S1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 73, Sup. Cat. Tot. mq. 74, Rendita € 113,10;

confini (in senso N.E.S.O.): muro contro terra, sub 11, area di manovra sub 24 (b.c.n.c.), sub 13 (a.u.i.), corte comune sub 23 (b.c.n.c.);

m.n. 202, VIA FORNACI, p. T, Cat. D/1, Rendita € 103,29;

confini (in senso N.E.S.O.): scoperto condominiale m.n. 153 sub 23 (b.c.n.c.), m.n. 313, m.n. 283, m.n. 165.

Trattasi di autorimessa al p. sottostrada (superficie commerciale complessiva di mq. 75), oltre scoperto privato (superficie commerciale complessiva di mq. 13,50), sita a Caldogno (VI) in Via Fornaci n. 5.

L'autorimessa, utilizzata, di fatto, anche come magazzino/ripostiglio, risulta composta da ampio vano con perimetro ad andamento curvilineo e separato ambito adibito a ripostiglio.

Quanto, invece, allo scoperto privato m.n. 202, si segnala, in perizia, che esso, identificato catastalmente come immobile di Cat. D/1 ("Opifici"), è rappresentato graficamente, in planimetria, come corte esclusiva di pertinenza di un manufatto descritto come "ENEL H=800" (cabina); alla

data del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, il manufatto in elevazione non è risultato presente, per totale demolizione; dello stesso è rimasta visibile una platea in cls a raso con il piano campagna circostante; si precisa che, presso l'U.T. competente, non sono stati rinvenuti titoli edilizi "demolitori"; il bene è da considerarsi quale naturale estensione dello scoperto condominiale, comunque in esclusiva proprietà per mq. 27, con confini non materializzati (analogamente ad un posto auto esclusivo).

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

- m.n. 153 sub 23 (corte), comune a tutti i subb;
- m.n. 153 sub 24 (androne e vano scale dal p. S1 al p. T), comune ai subb 8-9-10-11-12-13-16-19-20-21.

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario in relazione del 02.01.2023 agli atti: nella disponibilità e nel possesso della società esecutata.

Pratiche edilizie

- Licenza Edilizia n. 1273/3 del 24.04.1970 per "*la costruzione di un laboratorio porcellane*";
- Autorizzazione di Abitabilità n. 1273/3 di Reg. del 06.07.1972;
- Concessione Edilizia Prat. n. 7056 del 29.06.1992 per "*Cambio d'uso da artigianale a commerciale e modifiche interne*";
- Autorizzazione di Agibilità Prat. n. 7056 del 30.09.1992;
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità Prat. n. 7056 del 27.07.1993;
- Comunicazione di Inizio Attività datata 19.09.2007 Prot. n. 12778 per "*REALIZZAZIONE DI UN PERGOLATO IN LEGNO (...)*";
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.07/P/039 (Prot. n. 731) del 23.04.2007 per "*opere difformi alla concessione originaria*";
- Permesso di Costruire n. 07/P/040 (Prot. n. 732) del 24.04.2007 per "*lavori di ristrutturazione di un edificio commerciale-artigianale con cambio di destinazione d'uso in residenziale e ricavo di n. 5 unità abitative*".

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

L'esperto stimatore, come da perizia, ha rilevato le seguenti difformità:

- quanto al m.n. 153 sub 16:
 - 1) modifiche per traslazione/tamponamento di alcune forometrie esterne ed interne;
 - 2) realizzazione di struttura a portale con n.3 pilastri in mattoni pieni doppia testa e architrave in putrella in acciaio tipo IPE quale rompitratta per irrigidimento del solaio di primo impalcato;
- quanto al m.n. 202:

3) demolizione di manufatto graficamente rappresentato come “ENEL H=800” (cabina), a residuare platea in cls.

Le difformità sopra indicate sono regolarizzabili mediante pratica di sanatoria; i relativi costi sono stati quantificati in € 3.000,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Giudizio di conformità catastale

L'esperto stimatore, come da perizia, ha rilevato le seguenti difformità:

- quanto al m.n. 153 sub 16:

1) modifiche per traslazione/tamponamento di n. 2 forometrie esterne e n. 1 interna;

2) presenza di n.3 pilastri di ca. cm 25x25;

- quanto al m.n. 202:

3) demolizione di manufatto graficamente rappresentato come “ENEL H=800” (cabina), a residuare.

Le difformità sopra indicate sono regolarizzabili mediante pratiche DOCFA e Tipo Mappale; i relativi costi sono stati quantificati in € 2.000,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza [compravendita in data 15.01.2007 al n. 57.247 di Rep. Notaio Paolo Brando di Dueville (VI) trascritta il 24.02.2007 ai n.ri 5243 R.G. e 3137 R.P.], avente ad oggetto anche altri immobili:

“Gli immobili suddescritti vengono venduti (...) in particolare con la servitù attiva per costruzione a distanza dal confine inferiore alla legale a favore del M.N. 153 sopracitato, costituita con atto da me Notaio autentificato in data 30.11.2006 Rep. n. 57.055, registrato a Vicenza l il 19.12.2006 al n. 269/2 atti privati e trascritto a Vicenza il 27.12.2006 ai nn. 35619/21303 R.G./R.P.”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Stefano Barbi con studio a Vicenza.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 47.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 35.250,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 3: € 64.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 48.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 4: € 60.300,00.

OFFERTA MINIMA: € 45.225,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 5: € 64.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 48.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 6: € 10.800,00.

OFFERTA MINIMA: € 8.100,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

Nota: è ammessa, limitatamente ai LOTTI 3-4-5, la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c. purchè la rateazione sia mensile.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 16 maggio 2023 alle ore 10:30 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 al minimo sopra indicato, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a **“PROC. ESEC. N. 155/2022 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 di importo inferiore al minimo sopra indicato 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 (comunque non oltre il minimo sopra indicato) 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.
 - Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime,

salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.

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

Vicenza, 15/03/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Notaio Dott. Carlo Santamaria Amato