

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 457/2017 R.G.E. (N.RI 532/2017 R.G.E. E 161/2020 R.G.E.

RIUNITE)

**Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA**

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cardarelli, delegata 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 5 aprile 2024 alle ore 9:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 0.101**

**Per la quota di 1/2 in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Schio (VI) - Sez. di Schio - Fg. 12**

**m.n. 364 sub 30**, Via Baratto, p. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 1,5, Sup. Cat. Tot. mq. 39 – Tot. escluse aree scoperte mq. 39, Rendita € 182,05;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 364 sub 29, pareti perimetrali, m.n. 364 sub 13 (vano scala e terrazza b.c.n.c.), pareti perimetrali (salvo più precisi);

**m.n. 364 sub 16**, Via Baratto, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 16, Sup. Cat. Tot. mq. 19, Rendita € 52,89;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 364 sub 10 (corte b.c.n.c.), m.n. 364 sub 17, m.n. 365, m.n. 364 sub 15 (salvo più precisi);

**m.n. 364 sub 42**, Via Baratto, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 18, Sup. Cat. Tot. mq. 18, Rendita € 51,13;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 1700, m.n. 374, m.n. 364 sub 43, m.n. 364 sub 10 (corte b.c.n.c.), m.n. 364 sub 41 (salvo più precisi).

Note: le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Schio (VI) - Sez. di Schio - Fg. 12

m.n. 364, ente urbano di mq. 1032.

Trattasi di appartamento al piano primo con garage e posto auto esterno al piano terra (superficie commerciale complessiva di circa mq. 53) sito a Schio (VI) in Via Baratto n. 44-E, all'interno di un condominio denominato "La Corte".

L'appartamento consiste in un monolocale con bagno con accesso diretto al locale principale (manca un antibagno).

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

- m.n. 364 sub 10 (corte), comune a tutti i subb;
- m.n. 364 sub 13 (vano scala e terrazza), comune ai subb 25-30-31-32-33.

### **Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, il garage sub 16 risultava libero, in parte utilizzato come deposito di materiale di vario genere; l'appartamento sub 30 (unitamente al posto auto sub 42), invece, risultava occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 3+2 anni, stipulato in data 01.07.2014 (con decorrenza dalla stessa data), registrato il 10.07.2014 e oggetto di proroga fino al 30.06.2021 (con canone annuo di locazione pattuito in € 3.240,00); come comunicato dal Custode Giudiziario, il contratto, ad oggi, è da ritenersi "scaduto".

### **Pratiche edilizie**

Come da perizia, presso l'U.T. competente è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 14287/586/tec/86 – n. 507 di reg. in data 10.06.1986 per "*LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE*"; il provvedimento ha riguardato la manutenzione del tetto, l'alleggerimento dei solai e il risanamento delle fondazioni;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 14061/777/tec/87 – n. 656 di reg. del 02.07.1987 per "*LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AL COPERTO DI UN EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE*";
- Concessione Edilizia Prot. n. 10282/437/tec/88 – n. 444 di reg. del 03.05.1988 per "*LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA IN ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA*";
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria Prot n. 12002/977/tec/88 – n. 1072 di reg. del 26.09.1988 per "*LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AL COPERTO DI UN EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE – VARIANTE IN SANATORIA CONC. ED. NR. 656 DEL 02.07.1987*";
- Concessione Edilizia Prot. n. 10274/406/tec/91 – n. 910 di reg. del 13.06.1991 per "*LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO AD USO COMMERCIALE E RESIDENZIALE – VARIANTE CONC. ED. NR. 444 DEL 3.5.1988 E RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO D'USO DEL PIANO TERRA DA RESIDENZIALE A COMMERCIALE DEL FABBRICATO VERSO STRADA NON INSERITO NEL PIANO DI RECUPERO*";
- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 22631/959/tec/91 – n. 1167 di reg. del 26.07.1991 per "*SANATORIA PER MODIFICHE PROSPETTICHE E AUMENTO ALTEZZE DEI VANI NEL SOTTOTETTO RELATIVAMENTE A LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO AUTORIZZATO CON CONC. ED. N. 444 DEL 3.5.88*";
- Certificato di Abitabilità/Agibilità Prot. n. 020463/16/TEC/02.07.91 – n. 0098 di reg. del

26.07.1991;

- Condo Edilizio - Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 10283/tec/86 00 – n. 661 di reg. del 19.11.1997 per “*RELAZZAZIONE DI UN DEPOSITO E SOPRASTANTE U.I. RESIDENZIALE FORMATA DA CUCINA, BAGNO, SOGGIORNO E POGGIOLO*”; il provvedimento ha riguardato lavori su u.i. non oggetto della presente vendita;
- Condo Edilizio - Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 10283/tec/86 01 – n. 662 di reg. del 19.11.1997 per “*REALIZZAZIONE DI UNA PORZIONE DI LABORATORIO AD USO ARTIGIANALE*”;
- Condo Edilizio - Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 10283/tec/86 02 – n. 663 di reg. del 19.11.1997 per “*REALIZZAZIONE DI ANNESSI E MAGAZZINO AD USO ARIGIANALE*”;
- Comunicazione preventiva per l’esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria soggetti ad attività edilizia libera Prot. n. 32364 del 31.05.2011; il provvedimento ha riguardato la manutenzione straordinaria della copertura del condominio.

Note: come risulta dall’ultimo atto di trasferimento delle u.i. in oggetto (compravendita autenticata in data 06.06.2000 al n. 4.572 di Rep. Notaio Alberto Bonato di Schio (VI) e trascritta il 26.06.2000 ai n.ri 5841 R.G. e 4156 R.P.), la costruzione del fabbricato di cui le stesse fanno parte è stata iniziata ante 01.09.1967.

#### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

Come si evince dalla perizia, rispetto alle ultime tavole grafiche assentite (rif. Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 22631/959/tec/91 – n. 1167 di reg. del 26.07.1991), l’esperto stimatore ha rilevato difformità; le modifiche interne rilevate sono sanabili con pratica edilizia da presentare in via congiunta con il proprietario dell’u.i. adiacente; in effetti, come precisato dall’esperto stimatore tramite pec in data 01.06.2023, le principali difformità interne relative ai LOTTI 0.101-0.102-0.103 riguardano le differenti dimensioni delle unità immobiliari rispetto a quanto approvato, andando, pertanto, ad incidere sulle unità adiacenti; le modifiche esterne (presenza di parapetto sulla porta finestra), invece, potranno essere oggetto di sanatoria previo assenso dell’assemblea di condominio e nel caso in cui rientrino nel rispetto del grado di protezione urbanistica del compendio.

#### **Giudizio di conformità catastale**

Come si evince dalla perizia, sono state rilevate difformità; i costi presunti per l’aggiornamento catastale ammontano ad indicativi € 1.500,00, da intendersi a carico dell’aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

#### **Prestazione energetica**

E’ agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 30.07.2031) dal quale si evince che l’abitazione in oggetto è di classe energetica E con EP<sub>gl,nren</sub> 150,88 kWh/mq. anno.

### **Altre informazioni per l'acquirente**

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato nel già sopra richiamato atto in data 06.06.2000 al n. 4.572 di Rep. Notaio Alberto Bonato: “(...) è stato stipulato atto d'obbligo in data 2 maggio 1988, repertorio n. 29.245 Notaio Giulio Carraro, registrato a Schio il 5 maggio 1988 al n. 566 Serie 2 e trascritto a Schio il 31 maggio 1988 ai nn. 3620 R.G. e 2880 R.P.”; trattasi di atto d'obbligo per piano di recupero di iniziativa privata relativo al fabbricato in oggetto; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato, tra l'altro, nell'atto stesso (allegato in copia alla perizia agli atti): “la ditta operante il recupero dovrà provvedere a sua cura e spese e seguendo le direttive del Comune ad allacciare ai pubblici servizi tutte le reti di servizio e le opere di urbanizzazione (...) si impegna per sé ed aventi causa a corrispondere al Comune lo importo relativo agli oneri di urbanizzazione determinati con la delibera del Consiglio Comunale nr. 51 del 24/01/86 divenuta esecutiva il 26/02/86”; si precisa, comunque, come comunicato dall'esperto stimatore tramite pec in data 05.06.2023, che gli impegni assunti con l'atto in questione possono considerarsi essere stati assolti con il rilascio del sopra menzionato Certificato di Abitabilità/Agibilità Prot. n. 020463/16/TEC/02.07.91 – n. 0098 di reg. del 26.07.1991.

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

- trascrizione, in data 07.06.2022 ai n.ri 6260 R.G. e 4680 R.P., dell'ordinanza con cui il Giudice dell'Esecuzione aveva originariamente disposto la divisione ex artt. 600 c.p.c. e 181 disp. att. c.p.c. degli immobili in oggetto.

- Si segnala che, diversamente da quanto si evince dalla perizia, l'esecutato è effettivamente titolare della quota complessiva di 1/2; a seguito di ulteriori verifiche, infatti, è emerso che l'acquisto, da parte dello stesso, della quota di 1/6, in forza dell'atto di compravendita autenticato in data 06.06.2000 al n. 4.572 di Rep. Notaio Alberto Bonato di Schio (VI) e trascritto il 26.06.2000 ai n.ri 5841 R.G. e 4156 R.P., è stato eseguito in regime di separazione dei beni (non in regime di comunione).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia agli atti.

### **LOTTO 0.102**

#### **Per la quota di 1/2 in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Schio (VI) - Sez. di Schio - Fg. 12**

**m.n. 364 sub 29**, Via Baratto, p. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 69 – Tot. escluse aree scoperte mq. 69, Rendita € 364,10;

confini (in senso N.E.S.O.): pareti perimetrali, m.n. 364 sub 30, pareti perimetrali m.n. 364 sub 12 (vano scala b.c.n.c.), m.n. 364 sub 28 (salvo più precisi);

**m.n. 364 sub 17**, Via Baratto, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 15, Sup. Cat. Tot. mq. 20, Rendita €

49,58;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 364 sub 10 (corte b.c.n.c.), m.n. 871, m.n. 365, m.n. 364 sub 16 (salvo più precisi);

**m.n. 364 sub 40**, Via Baratto, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 21, Sup. Cat. Tot. mq. 21, Rendita € 59,65;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 364 sub 10 (corte b.c.n.c.), m.n. 364 sub 14, m.n. 1833, m.n. 364 sub 39 (salvo più precisi);

**m.n. 364 sub 41**, Via Baratto, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 18, Sup. Cat. Tot. mq. 18, Rendita € 51,13;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 1700, m.n. 364 sub 42, m.n. 364 sub 10 (corte b.c.n.c.), m.n. 364 sub 21 (salvo più precisi).

Note: le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Schio (VI) - Sez. di Schio - Fg. 12

m.n. 364, ente urbano di mq. 1032.

Trattasi di appartamento al piano primo con garage e due posti auto esterni al piano terra (superficie commerciale complessiva di circa mq. 85) sito a Schio (VI) in Via Baratto n. 44-C, all'interno di un condominio denominato "La Corte".

L'appartamento è composto da soggiorno/cucina da cui si accede ad un disimpegno che porta ad un bagno e ad una camera da letto.

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

- m.n. 364 sub 10 (corte), comune a tutti i subb;
- m.n. 364 sub 12 (vano scala), comune ai subb 28-29.

### **Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, il garage sub 17 risultava libero, in parte utilizzato come deposito di materiale di vario genere; l'appartamento sub 29 (unitamente al posto auto sub 40), invece, risultava occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 24.05.2016 (con decorrenza dal 01.07.2016), registrato il 20.06.2016 (ante pignoramento) e oggetto di proroga fino al 30.06.2024 (con canone annuo di locazione pattuito in € 4.200,00).

### **Pratiche edilizie**

Come da perizia, presso l'U.T. competente è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 14287/586/tec/86 – n. 507 di reg. in data 10.06.1986 per "*LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE*"; il provvedimento ha riguardato la manutenzione del tetto, l'alleggerimento dei solai e il risanamento

delle fondazioni;

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 14061/777/tec/87 – n. 656 di reg. del 02.07.1987 per “*LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AL COPERTO DI UN EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE*”;

- Concessione Edilizia Prot. n. 10282/437/tec/88 – n. 444 di reg. del 03.05.1988 per “*LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO AL PIANO TERRA IN ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA*”;

- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria Prot n. 12002/977/tec/88 – n. 1072 di reg. del 26.09.1988 per “*LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AL COPERTO DI UN EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE – VARIANTE IN SANATORIA CONC. ED. NR. 656 DEL 02.07.1987*”;

- Concessione Edilizia Prot. n. 10274/406/tec/91 – n. 910 di reg. del 13.06.1991 per “*LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO AD USO COMMERCIALE E RESIDENZIALE – VARIANTE CONC. ED. NR. 444 DEL 3.5.1988 E RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO D’USO DEL PIANO TERRA DA RESIDENZIALE A COMMERCIALE DEL FABBRICATO VERSO STRADA NON INSERITO NEL PIANO DI RECUPERO*”;

- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 22631/959/tec/91 – n. 1167 di reg. del 26.07.1991 per “*SANATORIA PER MODIFICHE PROSPETTICHE E AUMENTO ALTEZZE DEI VANI NEL SOTTOTETTO RELATIVAMENTE A LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO AUTORIZZATO CON CONC. ED. N. 444 DEL 3.5.88*”;

- Certificato di Abitabilità/Agibilità Prot. n. 020463/16/TEC/02.07.91 – n. 0098 di reg. del 26.07.1991;

- Condomo Edilizio - Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 10283/tec/86 00 – n. 661 di reg. del 19.11.1997 per “*RELAZZAZIONE DI UN DEPOSITO E SOPRASTANTE U.I. RESIDENZIALE FORMATA DA CUCINA, BAGNO, SOGGIORNO E POGGIOLO*”; il provvedimento ha riguardato lavori su u.i. non oggetto della presente vendita;

- Condomo Edilizio - Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 10283/tec/86 01 – n. 662 di reg. del 19.11.1997 per “*REALIZZAZIONE DI UNA PORZIONE DI LABORATORIO AD USO ARTIGIANALE*”;

- Condomo Edilizio - Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 10283/tec/86 02 – n. 663 di reg. del 19.11.1997 per “*REALIZZAZIONE DI ANNESSI E MAGAZZINO AD USO ARIGIANALE*”;

- Comunicazione preventiva per l’esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria soggetti ad attività edilizia libera Prot. n. 32364 del 31.05.2011; il provvedimento ha riguardato la manutenzione straordinaria della copertura del condominio.

Note: come risulta dall’ultimo atto di trasferimento delle u.i. in oggetto (compravendita autenticata

in data 06.06.2000 al n. 4.572 di Rep. Notaio Alberto Bonato di Schio (VI) e trascritta il 26.06.2000 ai n.ri 5841 R.G. e 4156 R.P.), la costruzione del fabbricato di cui le stesse fanno parte è stata iniziata ante 01.09.1967.

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

Come si evince dalla perizia, rispetto alle ultime tavole grafiche assentite (rif. Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 22631/959/tec/91 – n. 1167 di reg. del 26.07.1991), l'esperto stimatore ha rilevato difformità; le modifiche interne rilevate sono sanabili con pratica edilizia da presentare in via congiunta con i proprietari delle u.i. adiacenti; in effetti, come precisato dall'esperto stimatore tramite pec in data 01.06.2023, le principali difformità interne relative ai LOTTI 0.101-0.102-0.103 riguardano le differenti dimensioni delle unità immobiliari rispetto a quanto approvato, andando, pertanto, ad incidere sulle unità adiacenti; le modifiche esterne (spostamento forometrie), invece, potranno essere oggetto di sanatoria previo assenso dell'assemblea di condominio e nel caso in cui rientrino nel rispetto del grado di protezione urbanistica del compendio; nel caso in cui queste condizioni non si verificano, i luoghi dovranno essere rimessi in pristino come da progetto approvato.

### **Giudizio di conformità catastale**

Come si evince dalla perizia, sono state rilevate difformità; i costi presunti per l'aggiornamento catastale ammontano ad indicativi € 1.500,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 30.07.2031) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica E con EP<sub>gl,nren</sub> 136,65 kWh/mq. anno.

### **Altre informazioni per l'acquirente**

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato nel già sopra richiamato atto in data 06.06.2000 al n. 4.572 di Rep. Notaio Alberto Bonato: "(...) è stato stipulato atto d'obbligo in data 2 maggio 1988, repertorio n. 29.245 Notaio Giulio Carraro, registrato a Schio il 5 maggio 1988 al n. 566 Serie 2 e trascritto a Schio il 31 maggio 1988 ai nn. 3620 R.G. e 2880 R.P."; trattasi di atto d'obbligo per piano di recupero di iniziativa privata relativo al fabbricato in oggetto; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato, tra l'altro, nell'atto stesso (allegato in copia alla perizia agli atti): "la ditta operante il recupero dovrà provvedere a sua cura e spese e seguendo le direttive del Comune ad allacciare ai pubblici servizi tutte le reti di servizio e le opere di urbanizzazione (...) si impegna per sé ed aventi causa a corrispondere al Comune lo importo relativo agli oneri di urbanizzazione determinati con la delibera del Consiglio Comunale nr. 51 del 24/01/86 divenuta esecutiva il 26/02/86"; si precisa, comunque, come comunicato dall'esperto stimatore tramite pec in

data 05.06.2023, che gli impegni assunti con l'atto in questione possono considerarsi essere stati assolti con il rilascio del sopra menzionato Certificato di Abitabilità/Agibilità Prot. n. 020463/16/TEC/02.07.91 – n. 0098 di reg. del 26.07.1991.

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

- trascrizione, in data 07.06.2022 ai n.ri 6260 R.G. e 4680 R.P., dell'ordinanza con cui il Giudice dell'Esecuzione aveva originariamente disposto la divisione ex artt. 600 c.p.c. e 181 disp. att. c.p.c. degli immobili in oggetto.

- Si segnala che, diversamente da quanto si evince dalla perizia, l'esecutato è effettivamente titolare della quota complessiva di 1/2; a seguito di ulteriori verifiche, infatti, è emerso che l'acquisto, da parte dello stesso, della quota di 1/6, in forza dell'atto di compravendita autenticato in data 06.06.2000 al n. 4.572 di Rep. Notaio Alberto Bonato di Schio (VI) e trascritto il 26.06.2000 ai n.ri 5841 R.G. e 4156 R.P., è stato eseguito in regime di separazione dei beni (non in regime di comunione).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia agli atti.

### **LOTTO 0.103**

#### **Per la quota di 1/2 in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Schio (VI) - Sez. di Schio - Fg. 12**

**m.n. 364 sub 45** (ex subb 18-24), Via Baratto snc, p. T, Cat. C/1, Cl. 5, Cons. mq. 58, Sup. Cat. Tot. mq. 63, Rendita € 1.596,57;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 835, m.n. 1371, m.n. 364 sub 19, m.n. 364 sub 10 (corte b.c.n.c.), m.n. 364 sub 12 (vano scala b.c.n.c.), m.n. 364 sub 23 (salvo più precisi);

**m.n. 364 sub 15**, Via Baratto, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 16, Sup. Cat. Tot. mq. 18, Rendita € 52,89;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 364 sub 10 (corte b.c.n.c.), m.n. 364 sub 16, m.n. 365, m.n. 364 sub 14 (salvo più precisi);

**m.n. 364 sub 37**, Via Baratto, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 20, Sup. Cat. Tot. mq. 21, Rendita € 56,81;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 364 sub 10 (corte b.c.n.c.), m.n. 364 sub 38, m.n. 705, m.n. 364 sub 36 (salvo più precisi);

**m.n. 364 sub 38**, Via Baratto, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 20, Sup. Cat. Tot. mq. 21, Rendita € 56,81;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 364 sub 10 (corte b.c.n.c.), m.n. 364 sub 39, m.n. 705, m.n. 364 sub 37 (salvo più precisi);

**m.n. 364 sub 39**, Via Baratto, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 19, Sup. Cat. Tot. mq. 20, Rendita €

53,97;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 364 sub 10 (corte b.c.n.c.), m.n. 364 sub 40, m.n. 1833, m.n. 705, m.n. 364 sub 38 (salvo più precisi);

**m.n. 364 sub 43**, Via Baratto, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 15, Sup. Cat. Tot. mq. 15, Rendita € 42,61;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 374, m.n. 364 sub 44, m.n. 364 sub 10 (corte b.c.n.c.), m.n. 364 sub 42 (salvo più precisi).

Note: le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Schio (VI) - Sez. di Schio - Fg. 12

m.n. 364, ente urbano di mq. 1032.

Trattasi di negozio (con locale laboratorio) al piano terra con garage e quattro posti auto esterni sempre al piano terra (superficie commerciale complessiva di circa mq. 103) sito a Schio (VI) in Via Baratto n. 44-D, all'interno di un condominio denominato "La Corte".

Il negozio è composto da una sala centrale che comunica, da una parte, con un locale laboratorio e, dall'altra, con i servizi igienici (antibagno e bagno).

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

- m.n. 364 sub 10 (corte), comune a tutti i subb.

### **Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore:

- il negozio sub 45 risultava libero;
- il garage sub 15 risultava libero, in parte utilizzato come deposito di materiale di vario genere;
- i posti auto esterni risultavano in parte occupati da auto di cui non si conoscono i proprietari ed in parte liberi.

### **Pratiche edilizie**

Come da perizia, presso l'U.T. competente è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 14287/586/tec/86 – n. 507 di reg. in data 10.06.1986 per "*LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE*"; il provvedimento ha riguardato la manutenzione del tetto, l'alleggerimento dei solai e il risanamento delle fondazioni;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 14061/777/tec/87 – n. 656 di reg. del 02.07.1987 per "*LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AL COPERTO DI UN EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE*";
- Concessione Edilizia Prot. n. 10282/437/tec/88 – n. 444 di reg. del 03.05.1988 per "*LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO*

*TERRA IN ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA*”;

- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria Prot n. 12002/977/tec/88 – n. 1072 di reg. del 26.09.1988 per “*LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AL COPERTO DI UN EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE – VARIANTE IN SANATORIA CONC. ED. NR. 656 DEL 02.07.1987*”;

- Concessione Edilizia Prot. n. 10274/406/tec/91 – n. 910 di reg. del 13.06.1991 per “*LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO AD USO COMMERCIALE E RESIDENZIALE – VARIANTE CONC. ED. NR. 444 DEL 3.5.1988 E RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO D’USO DEL PIANO TERRA DA RESIDENZIALE A COMMERCIALE DEL FABBRICATO VERSO STRADA NON INSERITO NEL PIANO DI RECUPERO*”;

- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 22631/959/tec/91 – n. 1167 di reg. del 26.07.1991 per “*SANATORIA PER MODIFICHE PROSPETTICHE E AUMENTO ALTEZZE DEI VANI NEL SOTTOTETTO RELATIVAMENTE A LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO AUTORIZZATO CON CONC. ED. N. 444 DEL 3.5.88*”;

- Certificato di Abitabilità/Agibilità Prot. n. 020463/16/TEC/02.07.91 – n. 0098 di reg. del 26.07.1991;

- Condo Edilizio - Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 10283/tec/86 00 – n. 661 di reg. del 19.11.1997 per “*REALIZZAZIONE DI UN DEPOSITO E SOPRASTANTE U.I. RESIDENZIALE FORMATA DA CUCINA, BAGNO, SOGGIORNO E POGGIOLO*”;

il provvedimento ha riguardato lavori su u.i. non oggetto della presente vendita;

- Condo Edilizio - Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 10283/tec/86 01 – n. 662 di reg. del 19.11.1997 per “*REALIZZAZIONE DI UNA PORZIONE DI LABORATORIO AD USO ARTIGIANALE*”;

- Condo Edilizio - Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 10283/tec/86 02 – n. 663 di reg. del 19.11.1997 per “*REALIZZAZIONE DI ANNESSI E MAGAZZINO AD USO ARIGIANALE*”;

- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 29647/1610/tec/91 – n. 84 di reg. del 24.01.1992 per “*LAVORI DI APERTURA DI UNA PORTA DI COLLEGAMENTO TRA IL NEGOZIO ED IL GARAGE CON CAMBIO D’USO DA ACCESSORIO RESIDENZIALE A COMMERCIALE*”;

- D.I.A. in Sanatoria Prot. n. 10586/07 del 16.02.2007 per “*Cambio di destinazione d’uso di un’ autorimessa*”;

- Richiesta di certificato di agibilità Prot. n. 71229/07 del 05.12.2007 per “*CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO DA ACCESSORIO AD UTILE DI UN VANO AD USO COMMERCIALE*”;

l’agibilità non risulta essere stata rilasciata; il Comune di Schio, con comunicazione del 25.02.2008, ha richiesto integrazioni al Direttore dei Lavori che lo stesso non ha depositato motivando la propria posizione; non sono stati reperiti ulteriori documenti che comprovino la formalizzazione

dell'agibilità e/o la concretizzazione del silenzio assenso;

- Comunicazione preventiva per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria soggetti ad attività edilizia libera Prot. n. 32364 del 31.05.2011; il provvedimento ha riguardato la manutenzione straordinaria della copertura del condominio.

Note: come risulta dall'ultimo atto di trasferimento delle u.i. in oggetto (compravendita autenticata in data 06.06.2000 al n. 4.572 di Rep. Notaio Alberto Bonato di Schio (VI) e trascritta il 26.06.2000 ai n.ri 5841 R.G. e 4156 R.P.), la costruzione del fabbricato di cui le stesse fanno parte è stata iniziata ante 01.09.1967.

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

Come si evince dalla perizia, rispetto alle ultime tavole grafiche assentite (rif. D.I.A. in Sanatoria Prot. n. 10586/07 del 16.02.2007), l'esperto stimatore ha rilevato difformità; le modifiche interne rilevate sono sanabili con pratica edilizia da presentare in via congiunta con i proprietari delle u.i. adiacenti; in effetti, come precisato dall'esperto stimatore tramite pec in data 01.06.2023, le principali difformità interne relative ai LOTTI 0.101-0.102-0.103 riguardano le differenti dimensioni delle unità immobiliari rispetto a quanto approvato, andando, pertanto, ad incidere sulle unità adiacenti; si riporta testualmente, di seguito, inoltre, quanto precisato sempre dall'esperto stimatore tramite pec in data 05.06.2023: *“le difformità rilevate nel negozio Lotto 0.103 consistono nel diverso posizionamento del muro di confine con il vano scala (bene comune ai subb. 28 e 29). L'unità adiacente coinvolta risulta pertanto il vano scala (riferimento all'Amministratore condominiale e proprietari subb. 28 e 29). Vista la rappresentazione progettuale del muro di separazione tra negozio e vano scala e la presenza di un sottoscala non accessibile, le dimensioni nette del vano scala potrebbero non subire modifiche. Il tutto dovrebbe essere confermato attraverso un apposito rilievo del vano scala (...). Un passaggio preliminare con l'Amministratore condominiale, per la definizione della pratica edilizia da presentare a cura di Tecnico competente, costituirebbe una procedura corretta.”*

Come si evince, poi, da quanto sopra riportato, non è stata reperita l'agibilità.

### **Giudizio di conformità catastale**

Come si evince dalla perizia, sono state rilevate difformità; i costi presunti per l'aggiornamento catastale ammontano ad indicativi € 1.500,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 30.07.2031) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 364 sub 45 in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 296,52 kWh/mq. anno.

### **Altre informazioni per l'acquirente**

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato nel già sopra richiamato atto in data 06.06.2000 al n. 4.572 di Rep. Notaio Alberto Bonato: “(...) è stato stipulato atto d’obbligo in data 2 maggio 1988, repertorio n. 29.245 Notaio Giulio Carraro, registrato a Schio il 5 maggio 1988 al n. 566 Serie 2 e trascritto a Schio il 31 maggio 1988 ai nn. 3620 R.G. e 2880 R.P.”; trattasi di atto d’obbligo per piano di recupero di iniziativa privata relativo al fabbricato in oggetto; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato, tra l’altro, nell’atto stesso (allegato in copia alla perizia agli atti): “la ditta operante il recupero dovrà provvedere a sua cura e spese e seguendo le direttive del Comune ad allacciare ai pubblici servizi tutte le reti di servizio e le opere di urbanizzazione (...) si impegna per sé ed aventi causa a corrispondere al Comune lo importo relativo agli oneri di urbanizzazione determinati con la delibera del Consiglio Comunale nr. 51 del 24/01/86 divenuta esecutiva il 26/02/86”; si precisa, comunque, come comunicato dall’esperto stimatore tramite la già succitata pec in data 05.06.2023, che gli impegni assunti con l’atto in questione possono considerarsi essere stati assolti con il rilascio del sopra menzionato Certificato di Abitabilità/Agibilità Prot. n. 020463/16/TEC/02.07.91 – n. 0098 di reg. del 26.07.1991.

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

- trascrizione, in data 07.06.2022 ai n.ri 6260 R.G. e 4680 R.P., dell’ordinanza con cui il Giudice dell’Esecuzione aveva originariamente disposto la divisione ex artt. 600 c.p.c. e 181 disp. att. c.p.c. degli immobili in oggetto.

- Si segnala che, diversamente da quanto si evince dalla perizia, l’esecutato è effettivamente titolare della quota complessiva di 1/2; a seguito di ulteriori verifiche, infatti, è emerso che l’acquisto, da parte dello stesso, della quota di 1/6, in forza dell’atto di compravendita autenticato in data 06.06.2000 al n. 4.572 di Rep. Notaio Alberto Bonato di Schio (VI) e trascritto il 26.06.2000 ai n.ri 5841 R.G. e 4156 R.P., è stato eseguito in regime di separazione dei beni (non in regime di comunione).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia agli atti.

## **LOTTO 1.100**

### **Per la quota di 1/4 in piena proprietà**

#### **C.F. - Comune di Schio (VI) - Sez. di Schio - Fg. 14**

**m.n. 656 sub 3**, Via Frate Giovanni da Schio n. 14, p. S1-T-1, Cat. A/7, Cl. 3, Cons. vani 10,5, Sup. Cat. Tot. mq. 291 – Tot. escluse aree scoperte mq. 282, Rendita € 1.437,04;

**m.n. 656 sub 4**, Via Frate Giovanni da Schio n. 14, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 30, Sup. Cat. Tot. mq. 33, Rendita € 85,22;

**m.n. 656 sub 5**, Via Frate Giovanni da Schio n. 14, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 53, Sup. Cat. Tot. mq. 58, Rendita € 150,55;

**m.n. 656 sub 6**, Via Frate Giovanni da Schio, p. S1-1, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. mq. 385, Sup. Cat. Tot. mq. 437, Rendita € 1.014,06;

**m.n. 656 sub 7**, Via Frate Giovanni da Schio, p. T, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 6, Sup. Cat. Tot. mq. 104 – Tot. escluse aree scoperte mq. 100, Rendita € 619,75.

Note:

- è compreso il **m.n. 656 sub 1**, bene comune non censibile (corte, portico);

- le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Schio (VI) - Sez. di Schio - Fg. 14

m.n. 656, ente urbano di mq. 1078.

Confini del m.n. 656 (in senso N.E.S.O.):

Trattasi di compendio formato da due unità abitative distinte e indipendenti (che si sviluppano l'una (sub 3) ai p. S1-T-1 e l'altra (sub 7) al solo p. T), due autorimesse e magazzini, oltre area esterna, sito a Schio (VI) in Via Fra Giovanni da Schio n.ri 14 e 16.

La superficie commerciale complessiva è di circa mq. 566.

Per la descrizione nel dettaglio delle singole unità costituenti il compendio in oggetto, si riporta testualmente, di seguito, per comodità, quanto indicato in perizia:

*“Il lotto presenta due accessi pedonali e due accessi carrai tutti su via Fra Giovanni da Schio.*

*L'unità abitativa di cui al sub 3 è accessibile pedonalmente dall'accesso pedonale posto più a nord. Dal cancello su via Fra Giovanni da Schio si può raggiungere la porta dell'abitazione al PT mediante un piccolo vialetto. Al PT si trovano: l'ingresso, due stanze, un WC e le scale interne che conducono al piano seminterrato e al piano primo. Sul lato posteriore del fabbricato è presente una porta che funge da ingresso secondario dell'abitazione. Salite le scale, al P1, è presente il soggiorno dal quale si può accedere ad una terrazza posizionata sull'angolo sud-est. Dal soggiorno, mediante un piccolo disimpegno, si raggiunge la cucina la quale comunica a sua volta con un piccolo ripostiglio. Dalla cucina si accede ad un poggiolo che si affaccia sui lati rivolti a nord ed est del fabbricato. Sempre dal soggiorno è possibile accedere alla zona notte mediante un disimpegno che porta a due camere da letto, due bagni ed un'ulteriore stanza. Da quest'ultima stanza e dalle camere da letto, mediante porte finestre, è possibile accedere al poggiolo posto sul retro dell'edificio. Al piano interrato sono presenti un locale cantina e un locale lavanderia oltre ad un wc ricavato nel sottoscala. Il sub 3 (abitazione) comunica direttamente al piano interrato con il sub 6 (magazzini). Si fa notare che catastalmente, considerando la planimetria del sub 6, è indispensabile transitare attraverso i locali “magazzino” per raggiungere la cantina e la lavanderia dal vano scale dell'abitazione. Sempre al piano interrato è presente la centrale termica accessibile da una porta esterna.*

*Al piano seminterrato sono presenti ulteriormente il sub 6 (magazzini) e il sub 4 (garage), formanti un unico tra loro. È altresì presente al piano seminterrato un ulteriore garage, sub 5, accessibile in modo indipendente. I magazzini sub 6 sono posti sia al piano interrato dell'abitazione, sia al piano terra, in aderenza al confine del lotto verso ovest. I magazzini presentano un accesso pedonale collegato mediante una scala esterna che porta sul lato dell'abitazione rivolto a sud. Parte dei magazzini si presenta allo stato grezzo.*

*L'unità abitativa di cui al sub 7 è accessibile pedonalmente mediante l'accesso pedonale più a sud. Dal cancello su via Fra Giovanni da Schio, mediante un piccolo vialetto, si può raggiungere l'ingresso dell'abitazione posto sul lato sud del fabbricato. Tale unità abitativa, sviluppata interamente al PT, è composta da un ingresso che porta alla zona giorno caratterizzata dal locale cucina, dal soggiorno e da un WC con antibagno. La zona notte, collegata mediante un disimpegno centrale, è composta due camere, un bagno e un ripostiglio. Da tale ripostiglio e dalle camere è possibile accedere mediante porte finestre al poggiolo posto sul lato posteriore del fabbricato. Da tale poggiolo è possibile uscire sul retro mediante alcuni gradini.*

*Infine sono presenti dei locali magazzino facenti parte sempre del sub 6 costruiti a confine sul lato ovest del mappale, ovvero sul retro del fabbricato centrale contenente le unità abitative. Tali magazzini, che si sviluppano al PT e al P1, sono allo stato dei luoghi al grezzo. Essi sono accessibili in auto dall'accesso carraio su via Fra Giovanni posto sull'angolo sud-est del mappale.  
(...)*

*Relativamente alle destinazioni d'uso, si osserva che con atto notaio Ferrigato del 1974 (...) (infra citato) i mappali fg 14 n 663/1, 663/2 e 662, parte del lotto di sedime del costruito, sono stati vincolati esclusivamente alla costruzione di una casa di civile abitazione non di lusso.*

*Successivamente con condono n 1143 del 23 07 1991 (infra citato) è stata modificata la destinazione d'uso di parte del piano interrato da residenziale in artigianale.*

*Per i magazzini esterni accatastati quali C2 unitamente all'interrato, non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa alla loro costruzione e nel condono edilizio non ne è richiesta la variazione di destinazione d'uso, atteso che parte del sedime in cui sorgono è gravato dall'atto di vincolo del 1974.*

*Essendo accatastati unitamente al piano interrato verranno considerati ai fini estimativi come artigianali, specificando che non sono state reperite pratiche edilizie originarie di costruzione degli stessi che confermino questa destinazione urbanistica.”.*

### **Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore:

- l'unità abitativa sub 3 risultava occupata dalla comproprietaria non eseguita;

- l'unità abitativa sub 7 risultava occupata dalla moglie dell'esecutato in forza di assegnazione della casa coniugale disposta con sentenza di separazione giudiziale (n. 790/14 Tribunale di Vicenza).
- per le altre unità oggetto di vendita (subb 4-5-6), non è stato possibile accertare l'utilizzo da parte dell'una o dell'altra occupante predette.

### **Pratiche edilizie**

Come da perizia, presso l'U.T. competente è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 142/306/10/tec. del 22.05.1974 per *“costruire una casa di abitazione con 2 appartamenti”*;
- Licenza Edilizia n. 143/307/10/tec. del 22.05.1974 per *“demolire i fabbricati ad uso abitazione e magazzino”*;
- Ordinanza di *“sospensione lavori di costruzione di una casa di civile abitazione”* Prot. n. 22089/IE/10/TEC. del 04.12.1974 (*“Accertato che il il progetto in base al quale venne rilasciata suddetta licenza edilizia non risponde alla situazione di fatto, per cui non è rispettata la distanza minima dal fabbricato situato sul lato sud (m.nr. 678 e 679) stabilita dall'art. 19 Zona B/5, delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale di Schio”*); in precedenza era stata presentata una richiesta di variante, n. 952/74, che, in ragione della predetta sospensione, non ha avuto seguito;
- Condono Edilizio - Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 11917/tec/86 00 – n. 372 di reg. del 01.03.1990 per *“REALIZZAZIONE DI UN'AUTORIMESSA INTERRATA”*;
- Condono Edilizio - Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 11917/tec/86 01 – n. 1143 di reg. del 23.07.1991 per *“COSTRUZIONE DI PARTE DI FABBRICATO – USO ARTIGIANALE – IN DIFFORMITA' DALLA C.C.E. NR. 142/306 DEL 22.05.1974 (TRANSLAZIONE DI VOLUMI)”*;
- Condono Edilizio - Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 11917/tec/86 02 – n. 1144 di reg. del 23.07.1991 per *“RISTRUTTURAZIONE DI TETTOIE ESISTENTI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN MAGAZZINO”*;
- Concessione Edilizia Prot. n. 16905/1005/tec/92 – n. 910 di reg. del 10.09.1992 per *“LAVORI DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A RESIDENZIALE AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO AL FINE DI RICAVARE UNA UNITA' IMMOBILIARE”*;
- Certificato di Abitabilità Prot. n. 005430/16/TEC/19.02.93 – n. 0048 di reg. del 29.09.1993;
- Pratica Edilizia *“CCE 698/1997”* relativamente alla quale il Comune di Schio, con pec in data 10.02 2022 agli atti, ha comunicato che la stessa *“NON HA AVUTO DEFINIZIONE IN QUANTO NON SONO MAI PERVENUTE LE INTEGRAZIONI RICHIESTE CON (...) LETTERA DEL 13/10/1997”*;
- D.I.A. Prot. n. 18629 del 07.06.2001 per *“Manutenzione straordinaria di una copertura e costruzione di una scala esterna”*.

Note: come risulta dall'ultimo atto di trasferimento delle u.i. in oggetto (compravendita autenticata in data 06.06.2000 al n. 4.572 di Rep. Notaio Alberto Bonato di Schio (VI) e trascritta il 26.06.2000 ai n.ri 5841 R.G. e 4156 R.P.), la costruzione originaria è stata iniziata ante 01.09.1967.

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

Come da perizia:

- l'abitazione sub 3 è stata autorizzata con la sopra citata Licenza Edilizia n. 142/306/10/tec. del 22.05.1974; successivamente, i lavori di costruzione sono stati sospesi giusta la sopra citata Ordinanza Prot. n. 22089/IE/10/TEC. del 04.12.1974 (*"Accertato che il il progetto in base al quale venne rilasciata suddetta licenza edilizia non risponde alla situazione di fatto, per cui non è rispettata la distanza minima dal fabbricato situato sul lato sud (m.nr. 678 e 679) stabilita dall'art. 19 Zona B/5, delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale di Schio"*); non è stata reperita agli atti una pratica per la ripresa dei lavori; è stato successivamente rilasciato il sopra citato Condono Edilizio Prot. n. 11917/tec/86 01 – n. 1143 di reg. del 23.07.1991 per *"COSTRUZIONE DI PARTE DI FABBRICATO – USO ARTIGIANALE – IN DIFFORMITA' DALLA C.C.E. NR. 142/306 DEL 22.05.1974 (TRANSLAZIONE DI VOLUMI)"*; tale provvedimento fa salvi i diritti dei terzi; di conseguenza, la porzione di immobile che non rispetta le distanze dai confini e dai fabbricati non è stata sanata; sono state rilevate, poi, difformità relativamente alle altezze interne, ai prospetti, alla sagoma e alle partizioni interne; inoltre, non risulta agli atti la pratica per l'agibilità;
- l'autorimessa sub 4 è stata autorizzata con la sopra citata Licenza Edilizia n. 142/306/10/tec. del 22.05.1974; successivamente, i lavori di costruzione sono stati sospesi giusta la sopra citata Ordinanza Prot. n. 22089/IE/10/TEC. del 04.12.1974 (*"Accertato che il il progetto in base al quale venne rilasciata suddetta licenza edilizia non risponde alla situazione di fatto, per cui non è rispettata la distanza minima dal fabbricato situato sul lato sud (m.nr. 678 e 679) stabilita dall'art. 19 Zona B/5, delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale di Schio"*); non è stata reperita agli atti una pratica per la ripresa dei lavori; è stato successivamente rilasciato il sopra citato Condono Edilizio Prot. n. 11917/tec/86 01 – n. 1143 di reg. del 23.07.1991 per *"COSTRUZIONE DI PARTE DI FABBRICATO – USO ARTIGIANALE – IN DIFFORMITA' DALLA C.C.E. NR. 142/306 DEL 22.05.1974 (TRANSLAZIONE DI VOLUMI)"*; tale provvedimento fa salvi i diritti dei terzi; di conseguenza, la porzione di immobile che non rispetta le distanze dai confini e dai fabbricati non è stata sanata; sono state rilevate, poi, difformità relativamente alle altezze interne e ai prospetti; inoltre, non risulta agli atti la pratica per l'agibilità;
- l'autorimessa sub 5 è stata oggetto del sopra citato Condono Edilizio Prot. n. 11917/tec/86 00 – n. 372 di reg. del 01.03.1990 per *"REALIZZAZIONE DI UN'AUTORIMESSA INTERRATA"*; l'altezza interna rilevata è di cm 202, invece che di cm 205 come da condono, quindi all'interno della

tolleranza del 2%; il bene risulta privo dell'agibilità;

- l'unità sub 6 (magazzini):

- quanto alla porzione interna all'edificio principale, è stata autorizzata con la sopra citata Licenza Edilizia n. 142/306/10/tec. del 22.05.1974; successivamente, i lavori di costruzione sono stati sospesi giusta la sopra citata Ordinanza Prot. n. 22089/IE/10/TEC. del 04.12.1974 (*“Accertato che il progetto in base al quale venne rilasciata suddetta licenza edilizia non risponde alla situazione di fatto, per cui non è rispettata la distanza minima dal fabbricato situato sul lato sud (m.nr. 678 e 679) stabilita dall'art. 19 Zona B/5, delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale di Schio”*); non è stata reperita agli atti una pratica per la ripresa dei lavori; è stato successivamente rilasciato il sopra citato Condono Edilizio Prot. n. 11917/tec/86 01 – n. 1143 di reg. del 23.07.1991 per *“COSTRUZIONE DI PARTE DI FABBRICATO – USO ARTIGIANALE – IN DIFFORMITÀ DALLA C.C.E. NR. 142/306 DEL 22.05.1974 (TRANSLAZIONE DI VOLUMI)”*; tale provvedimento fa salvi i diritti dei terzi; di conseguenza, la porzione di immobile che non rispetta le distanze dai confini e dai fabbricati non è stata sanata; sono state rilevate, poi, difformità relativamente ai prospetti, alla sagoma e alle partizioni interne; relativamente, invece, alle altezze interne, la pratica edilizia n. 142/306 non riporta una sezione dei luoghi; le altezze rilevate corrispondono a quanto indicato nella pratica catastale; inoltre, non risulta agli atti la pratica per l'agibilità;
- quanto alla porzione esterna all'edificio principale, non risulta autorizzata; è stato rilasciato il sopra citato Condono Edilizio Prot. n. 11917/tec/86 02 – n. 1144 di reg. del 23.07.1991 per *“RISTRUTTURAZIONE DI TETTOIE ESISTENTI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN MAGAZZINO”*; si dà atto che, relativamente alle “tettoie esistenti”, non è noto il momento in cui le stesse sono state costruite e che sono poste lungo il confine nord del lotto; non sono noti, inoltre, accordi con i proprietari dei mappali confinanti per la realizzazione di costruzioni a confine; rispetto a quanto riportato nella pratica di condono, le tettoie risultano modificate; esse sono rappresentate anche nella sopra citata D.I.A. Prot. n. 18629 del 07.06.2001 per *“Manutenzione straordinaria di una copertura e costruzione di una scala esterna”*, ma, anche in tale pratica, risultano differenti rispetto allo stato dei luoghi; sono state rilevate, poi, difformità relativamente alle altezze interne, ai prospetti, alla sagoma e alle partizioni interne; inoltre, la distanza fra edifici, anche se all'interno del medesimo lotto (fra manufatto esterno e fabbricato principale), non è rispettata; infine, non risulta agli atti la pratica per l'agibilità;

- l'abitazione sub 7 è stata autorizzata con la sopra citata Licenza Edilizia n. 142/306/10/tec. del

22.05.1974; successivamente, i lavori di costruzione sono stati sospesi giusta la sopra citata Ordinanza Prot. n. 22089/IE/10/TEC. del 04.12.1974 (*“Accertato che il il progetto in base al quale venne rilasciata suddetta licenza edilizia non risponde alla situazione di fatto, per cui non è rispettata la distanza minima dal fabbricato situato sul lato sud (m.nr. 678 e 679) stabilita dall’art. 19 Zona B/5, delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale di Schio”*); non è stata reperita agli atti una pratica per la ripresa dei lavori; è stato successivamente rilasciato il sopra citato Condono Edilizio Prot. n. 11917/tec/86 01 – n. 1143 di reg. del 23.07.1991 per *“COSTRUZIONE DI PARTE DI FABBRICATO – USO ARTIGIANALE – IN DIFFORMITA’ DALLA C.C.E. NR. 142/306 DEL 22.05.1974 (TRANSLAZIONE DI VOLUMI)”*; tale provvedimento fa salvi i diritti dei terzi; di conseguenza, la porzione di immobile che non rispetta le distanze dai confini e dai fabbricati non è stata sanata; con il sopra citato Condono Edilizio Prot. n. 11917/tec/86 02 – n. 1144 di reg. del 23.07.1991 per *“RISTRUTTURAZIONE DI TETTOIE ESISTENTI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO DELL’APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN MAGAZZINO”* e con la successiva sempre sopra citata Concessione Edilizia Prot. n. 16905/1005/tec/92 – n. 910 di reg. del 10.09.1992 per *“LAVORI DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO DA MAGAZZINO A RESIDENZIALE AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO AL FINE DI RICAVARE UNA UNITA’ IMMOBILIARE”*, l’unità è divenuta residenziale; il bene è dotato di Abitabilità (Certificato Prot. n. 005430/16/TEC/19.02.93 – n. 0048 di reg. del 29.09.1993 sopra citato); si è rilevato che le altezze interne rilevate sono di cm 277, invece che di cm 270 come da pratica edilizia n. 910/1992.

Come indicato dall’esperto stimatore:

- le difformità interne consistenti nello spostamento di pareti divisorie, se rispettano la normativa igienico-sanitaria per le destinazioni d’uso attribuite ai vari locali, sono indicativamente sanabili tramite presentazione di idonea pratica edilizia e pagamento di una sanzione di circa € 1000,00 per unità immobiliare;
- le altre difformità rilevate (modifiche del volume, delle altezze, dei prospetti, etc.), rispetto sia allo stato condonato che a quanto assentito nel 1974, a scopo cautelativo si considerano come non sanabili; trattandosi di edificio in centro storico, si renderà necessario procedere con il ripristino dei luoghi ovvero con il pagamento di una sanzione ai sensi dell’art. 33 del D.P.R. n. 380/2001, previo parere vincolante degli enti competenti ai sensi del comma 4 dello stesso articolo; non è possibile valutare la possibilità di sanatoria del costruito; non è noto, infatti, in quale momento sono stati eseguiti gli abusi e, quindi, non è possibile valutare la cosiddetta doppia conformità; inoltre, non è possibile esprimersi sui costi della sanzione ovvero sulla rimessa in pristino in quanto saranno valutabili dall’Amministrazione competente solamente dopo la presentazione di un progetto; a tal riguardo si evidenzia che il lotto in oggetto ricade all’interno della zona territoriale omogenea

denominata “z.t.o. A/7”, Quartiere Operaio A. Rossi, classificato come E4: gli immobili sono individuati come volumi in contrasto con le caratteristiche del Quartiere e ne è ammessa la demolizione e ricostruzione, esprimendo un indice massimo di 2,5 mc./mq. (art. 28 delle Norme Tecniche); il progetto di dettaglio, però, deve adeguarsi ad ulteriori disposizioni espresse nelle citate Norme Tecniche; data l'indeterminatezza della possibile soluzione amministrativa per regolarizzare/demolire il costruito e data la mancanza di agibilità per i subb 3-4-5-6, in sede di determinazione del prezzo base di vendita, è stata applicata una decurtazione del 30% rispetto al valore di stima.

### **Giudizio di conformità catastale**

Come si evince dalla perizia, sono state rilevate difformità; inoltre, sono da aggiornare l'elaborato planimetrico e, sempre come si evince dalla perizia, la mappa; i costi presunti per l'aggiornamento catastale ammontano ad indicativi € 4.000,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Prestazione energetica**

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 28.10.2031) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 656 sub 3 in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 206,21 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 21.09.2031) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 656 sub 7 in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 298,66 kWh/mq. anno.

### **Altre informazioni per l'acquirente**

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato nel già sopra richiamato atto in data 06.06.2000 al n. 4.572 di Rep. Notaio Alberto Bonato: “(...) è stato stipulato atto di vincolo, per la costruzione del fabbricato, in data 6 maggio 1974, repertorio n. 29079 Notaio Ferrigato, registrato a Schio il 13 maggio 1974 al n. 3686 Vol. 189/II e trascritto a Schio il 17 maggio 1974 ai nn. 2784 R.G. e n. 2486 R.P. e atto di vincolo di pertinenzialità in data 23 marzo 1998 n. 2208 di repertorio notaio Bonato, registrato a Valdagno il 2 aprile 1998 n. 113 serie 2 e trascritto a Schio il 17 aprile 1998 ai nn. 2393-2394 R.G. e 1781-1782 R.P.”; quanto al vincolo trascritto il 17.05.1974 si è già sopra detto; quanto, invece, all'atto in data 23.03.1998 (al n. 2.208 di Rep. Notaio Alberto Bonato di Recoaro Terme (VI)) si rinvia alla lettura, oltre che della perizia, della nota di trascrizione in data 17.04.1998 ai n.ri 2393 R.G. e 1781 R.P. allegata alla perizia medesima; si riporta testualmente, di seguito, quanto, tra l'altro, risultante dalla predetta nota: “Viene inoltre vincolata ai sensi della legge n. 122 del 1989 a parcheggio privato, pari ad 1/10 del volume la superficie di mq. 165 (centosessantacinque), posta al piano seminterrato, mappale numero 656 sub 4 (...)”
- Come precisato in perizia, nel calcolo della superficie commerciale (sopra indicata), a scopo

cautelativo:

- non è stata considerata quella dei beni posti a distanza inferiore di m. 10 dall'immobile posto a sud;
  - quella dei magazzini posti sul retro è stata valutata al 10% in considerazione dello stato al grezzo;
  - quella della corte è stata valutata al 2% in considerazione del sopra riportato vincolo trascritto il 17.04.1998.
- Risulta la seguente formalità non suscettibile di cancellazione tramite decreto di trasferimento:
- trascrizione, in data 07.06.2022 ai n.ri 6260 R.G. e 4680 R.P., dell'ordinanza con cui il G.E. aveva originariamente disposto la divisione ex artt. 600 c.p.c. e 181 disp. att. c.p.c. degli immobili in oggetto.
- Si segnala che, diversamente da quanto si evince dalla perizia, l'esecutato è effettivamente titolare della quota complessiva di 1/4; a seguito di ulteriori verifiche, infatti, è emerso che l'acquisto, da parte dello stesso, della quota di 1/12, in forza dell'atto di compravendita autenticato in data 06.06.2000 al n. 4.572 di Rep. Notaio Alberto Bonato di Schio (VI) e trascritto il 26.06.2000 ai n.ri 5841 R.G. e 4156 R.P., è stato eseguito in regime di separazione dei beni (non in regime di comunione).
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia agli atti.

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):**

**LOTTO 0.101: € 18.550,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**LOTTO 0.102: € 28.950,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**LOTTO 0.103: € 42.900,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**LOTTO 1.100: € 68.000,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**Note:**

- **è esclusa la possibilità di presentare offerta ad un prezzo inferiore a quello base sopra indicato;**
- **è ammessa, limitatamente al LOTTO 1.100, 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 5 aprile 2024 alle ore 9:45 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.**

#### OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
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](mailto:info@anvipes.com) – Sito web [www.anvipes.com](http://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 a quello base 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. 457/2017 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 prezzo base 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 pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
  - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
  - Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
  - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
  - Nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
  - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede dell'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il 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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://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.net, 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, 25/01/2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli**