

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 78/2022 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Boschetti, 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 11 gennaio 2024 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 24

m.n. 1065 sub 7, VIA CAVALLARE, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 13, Sup. Cat. Tot. mq. 14, Rendita € 41,63.

Confini: m.n. 1043, m.n. 1065 sub 13, m.n. 1065 sub 8 e strada comunale.

Trattasi di posto auto esterno (superficie commerciale di mq. 14) sito a Bassano del Grappa (VI) in Via Cavallare.

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

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie/Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come indicato in perizia, il fabbricato di riferimento è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 3858/93 del 07.07.1993 e successive varianti; risulta allegata alla perizia stessa soltanto Concessione di Variante Prot. n. 7059/94 del 20.06.1994; in quest'ultima, peraltro, si menziona precedente variante n. 14043/93 del 06.10.1993.

Come segnalato dall'esperto stimatore, la documentazione allegata è stata fornita dalla parte esecutata; presso l'U.T. Comunale non è stato possibile reperire alcunchè (come precisato dall'esperto medesimo con pec in data 24.03.2023); di conseguenza, non è stato possibile accertare la conformità.

Giudizio di conformità catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Andrea Basso con studio a Bassano del Grappa (VI).

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Cassola (VI) - Fg. 8

m.n. 626 sub 16, VIA VETTORELLO n. SNC, p. T, Cat. C/3, Cl. 2, Cons. mq. 99, Sup. Cat. Tot. mq. 115, Rendita € 260,76;

m.n. 626 sub 12, VIA VETTORELLO n. SNC, p. S1, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 69, Sup. Cat. Tot. mq. 75, Rendita € 89,09.

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

C.T. - Comune di Cassola (VI) - Fg. 8

m.n. 626, ente urbano di mq. 464.

Confini: mapp. n.ri 625, 1124, 1292, 234, 233 e 1027.

Trattasi di laboratorio artigianale al p. T con magazzino/deposito al p. interrato (superficie commerciale complessiva di mq. 197) sito a Cassola (VI) in Via Vettorello n. 8.

Si precisa/segnala che:

- sono presenti locali accessori quali bagni e ripostigli;
- manca, come anche infra riportato, la divisione fisica tra il sub 11 (posto auto compreso nel LOTTO 3) ed il sub 12 in oggetto (magazzino/deposito);
- è compresa, come da documentazione catastale agli atti, corte esclusiva.

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

- m.n. 626 sub 1 (corte), comune ai subb 3-4-13-14-16;
- m.n. 626 sub 6 (zona di manovra), comune ai subb 5-11-12.

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 12.01.2023:

- l'u.i. m.n. 626 sub 16 risulta occupata da terzi in forza di contratto di locazione commerciale del tipo 6 + 6 anni registrato nel 2006 (ante pignoramento); il canone mensile rivalutato e oggetto di modifiche contrattuali è pari ad euro € 368,00;
- l'u.i. m.n. 626 sub 12 risulta occupata da terzi in forza di contratto di locazione commerciale del tipo 6 + 6 anni registrato il 19.10.2006 (ante pignoramento); il canone mensile rivalutato e oggetto di modifiche contrattuali è pari ad euro € 120,00.

Alla stessa udienza, l'esperto stimatore ha precisato che i canoni di locazione sono da ritenersi congrui ex art. 2923, 3° co., c.c..

I contratti sono, allo stato, opponibili alla procedura.

Pratiche edilizie

Come indicato in perizia, il fabbricato in oggetto è stato interessato da Concessione Edilizia n. 4764

del 07.12.1998 (per “*Variante in corso d'opera alla ristrutturazione e ampliamento di un edificio artigianale e residenziale*”) e successive varianti; risulta allegato alla perizia stessa, oltre al predetto provvedimento, quanto segue:

- Concessione Edilizia n. 5067 del 19.01.2000 (per “*Variante in c.o. fabbricato artigianale-residenziale*”);
- Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 15476 del 24.10.2022;
- D.I.A. Prot. n. 13271 del 21.12.2005;
- Domanda di Agibilità Prot. n. 8381 del 16.06.2001; agibilità attestata dal 16.09.2001.

Nell’atto di provenienza [compravendita autenticata in data 24.08.1998 al n. 11.635 di Rep. Notaio Sandro Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI) e trascritta il 26.08.1998 ai n.ri 6318 R.G. e 4722 R.P.], si dà atto che i lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati ante 01.09.1967 e che, successivamente, sono state rilasciate Concessione Edilizia in Sanatoria in data 25.08.1989 n. 1971 prot. n. 8694 e Concessione Edilizia n. 4122 in data 14.06.1997.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

L’esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna al p. T;
- mancanza, come già sopra riportato, di divisione fisica tra il sub 11 ed il sub 12.

Le difformità in questione sono regolarizzabili mediante presentazione di idonea pratica edilizia; i relativi costi (esclusi eventuali oneri) sono stati quantificati in € 1.000,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Giudizio di conformità catastale

L’esperto stimatore ha rilevato la seguente difformità:

- diversa distribuzione interna al p. T.

La difformità in questione è regolarizzabile mediante pratica catastale di aggiornamento; i relativi costi sono stati quantificati in € 800,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Prestazione energetica

E’ agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 09.11.2032) dal quale si evince che il laboratorio in oggetto è di classe energetica F con EP_{gl,nren} 311,40 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l’acquirente

- Risultano trascritti:
 - il 17.10.2000 ai n.ri 8897 R.G. e 6320 R.P., atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 09.10.2000 al n. 14356 di Rep. Notaio Sandro Grispigni Manetti di Bassano del Grappa; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della relativa nota

di trascrizione:

“SERVITU: A CARICO DELL'INTERO M.N. 1124 DEL FOGLIO 8 DI CASSOLA, E DELLO SCIVOLO INSISTENTE SUL LATO EST DEL M.N. 1125, STESSO FOGLIO E COMUNE, ENTRAMBI DI PROPRIETA PER UNA META DELLA SOCIETA (...) (esecutata) E PER UNA META DELLA SOCIETA (...) (ditta terza), LE DETTE SOCIETA HANNO COSTITUITO A FAVORE DEI M.N. 626 SUB 3, 4, 5, 6 E 1, ACQUISTATI DAI SIGNORI (...) (soggetti terzi), CHE HANNO ACCETTATO, E DEL M.N. 626 SUB 2, SERVITU DI PASSAGGIO INCONDIZIONATO PEDONALE E CARRAIO. LE PARTI DI CUI AL QUADRO C HANNO CONVENUTO CHE LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLO SCIVOLO DI CUI SOPRA, NONCHE QUELLE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA E DI ELETTRICITA RELATIVE AL CANCELLO POSTO ALL'INIZIO DI TALE SCIVOLO, E DELLA STRADA INSISTENTE SUL M.N. 1124, ANDRANNO RIPARTITE, OLTRE CHE TRA I COMPROPRIETARI DEI FONDI SERVENTI SUDDETTI, ANCHE TRA LE UNITA CHE GODONO E GODRANNO DELLA SERVITU SUI FONDI SERVENTI MEDESIMI.”;

- il 17.10.2000 ai n.ri 8898 R.G. e 6321 R.P., atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 09.10.2000 al n. 14356 di Rep. Notaio Sandro Grispigni Manetti di Bassano del Grappa; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della relativa nota di trascrizione:

“SERVITU A CARICO DELLO SCIVOLO INSISTENTE SUL LATO EST DEL M.N. 625, FOGLIO 8 DI CASSOLA, DI PROPRIETA DELLA SOCIETA (...) (ditta terza), QUEST'ULTIMA SOCIETA HA COSTITUITO A FAVORE DEI M.N. 626 SUB 3, 4, 5, 6 E 1, ACQUISTATI DAI SIGNORI (...) (soggetti terzi), CHE HANNO ACCETTATO, E DEL M.N. 626 SUB 2, DI PROPRIETA DELLA SOCIETA (...) (esecutata), CHE HA ACCETTATO, SERVITU DI PASSAGGIO INCONDIZIONATO PEDONALE E CARRAIO. LE PARTI DI CUI AL QUADRO C HANNO CONVENUTO CHE LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLO SCIVOLO DI CUI SOPRA, NONCHE QUELLE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA E DI ELETTRICITA RELATIVE AL CANCELLO POSTO ALL'INIZIO DI TALE SCIVOLO, E DELLA STRADA INSISTENTE SUL M.N. 1124, ANDRANNO RIPARTITE, OLTRE CHE TRA I COMPROPRIETARI DEI FONDI SERVENTI SUDDETTI, ANCHE TRA LE UNITA CHE GODONO E GODRANNO DELLA SERVITU SUI FONDI SERVENTI MEDESIMI.”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Andrea Basso con studio a Bassano del Grappa (VI).

LOTTO 4

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Nove (VI) - Fg. 1

m.n. 1481 sub 35, VIA MOLINI n. SNC, p. S1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 5, Sup. Cat. Tot. mq. 6, Rendita € 8,78.

Confini: subb 44, 36, 34 e 33.

Note: l'u.i. in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Nove (VI) - Fg. 1

m.n. 1481 (ex m.n. 1456), ente urbano di mq. 1379.

Trattasi di cantina al p. interrato (superficie commerciale di mq. 6) sita a Nove (VI) in Piazza della Ceramica.

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

- m.n. 1481 sub 44 (disimpegno), comune ai subb 35-36;
- m.n. 1481 sub 45 (portico), comune a tutti i subb;
- m.n. 1481 sub 48 (disimpegno), comune ai subb 1, da 5 a 40, 43-59-63-65-66;
- m.n. 1481 sub 49 (area di manovra), comune ai subb da 1 a 40, 52-53-55-56-57-58-64-65-66;
- m.n. 1481 sub 50 (disimpegno), comune ai subb 5-6, da 8 a 40, 51-54-60-61-62.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie/Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come indicato in perizia, il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 53 del 15.07.2003 e successive varianti, con Certificato di Agibilità Prot. n. 0005620 del 20.04.2006; nel predetto certificato (unico documento allegato alla perizia stessa) risultano citate le seguenti D.I.A.:

- Prot. n. 10034 del 07.07.2004;
- Prot. n. 7621 del 24.05.2004;
- Prot. n. 8363 del 07.06.2005;
- Prot. n. 0002662 del 23.02.2006.

Come segnalato dall'esperto stimatore, la documentazione allegata è stata fornita dalla parte esecutata; presso l'U.T. Comunale non è stato possibile reperire alcunchè (come precisato dall'esperto medesimo con pec in data 24.03.2023); di conseguenza, non è stato possibile accertare la conformità.

Giudizio di conformità catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza [compravendita in data 28.10.2002 al n. 16.312 di Rep. Notaio Sandro Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI) trascritta il 13.11.2002 ai n.ri 11262 R.G. e 7975 R.P.]:

“(...) l'immobile è compreso, in un piano urbanistico particolareggiato e precisamente nel piano di lottizzazione approvato dal Comune di Nove con delibere del Consiglio Comunale n. 30 del 13.4.1999, n. 24 del 28.3.2002 e n. 45 del 28.6.2002, in esecuzione delle quali è stata stipulata la convenzione (...) con il Comune di Nove in data 7.8.2002 con mio atto rep. n. 16202 (...) trascritta il 12.8.2002 ai nn. 8401/6054 (...)

Servitù:

a) a favore degli immobili oggetto del presente atto viene costituita, anche a' sensi dell'art. 1129 C.C., servitù di fognatura a carico della porzione infra precisata dei terreni m.n. 1450 e 1453 foglio 1 di Nove (...).

Le parti precisano che tale servitù graverà su una striscia larga metri 1,5 (uno virgola cinque) sita lungo parte del lato sud dei fondi serventi e precisamente per l'intero lato sud del m.n. 1453 e, per quanto riguarda il m.n. 1450, dall'estremo est del lato sud di tale mappale fino al punto di incrocio del confine sud del m.n. 1450 con il lato ovest del m.n. 1449.

Si conviene infine che la condotta di tale fognatura dovrà avere un diametro interno massimo di 250 (duecentocinquanta) millimetri.

b) la parte acquirente dichiara di conoscere la servitù costituita, anche a' sensi dell'art. 1129 C.C., di fognatura e di sottoservizi a favore dei terreni m.n. 1455 e 1456 foglio 1 di Nove, ed a carico dei m.n. 1449 e 1452 costituita con il mio atto rep. n. 16311 racc. n. 4084 in data odierna.”.

La servitù sopra riportata sub *a)* è stata trascritta in data 13.11.2002 ai n.ri 11263 R.G. e 7976 R.P..

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Andrea Basso con studio a Bassano del Grappa (VI).

LOTTO 8

Per l'intero in piena proprietà

C.T. - Comune di Nove (VI) - Fg. 2

m.n. 379, ente urbano di mq. 677.

Confini: strada di lottizzazione, m.n. 380, m.n. 371 e m.n. 381.

Trattasi di palazzina in corso di costruzione e non accatastata (superficie commerciale complessiva di mq. 928,10) sita a Nove (VI) in Via Tolomeo.

L'edificio è composto da tre livelli fuori terra ed uno interrato; su ogni piano fuori terra sono previsti tre appartamenti di diversa metratura (monocamera, bicamere e tricamere, con terrazze ai p.

1-2), per un totale di 9 appartamenti; le autorimesse, le cantine e vani accessori sono posizionati al p. interrato, raggiungibile, oltre che da rampa comune, anche dalla scala condominiale e dal previsto ascensore direttamente collegato ai piani superiori.

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia a proposito dei lavori necessari per completare il fabbricato:

“Di seguito un elenco di massima delle lavorazioni necessarie per portare a compimento l’edificio:

- *Riattivazione della pratica edilizia comunale di autorizzazione edilizia per portare a termine le opere con eventuali relativi adeguamenti normativi in materia edilizia, strutturale, sismica ecc*
- *Verifica e completamento partizioni interne;*
- *Impianti delle singole unità Elettrico, idrico, sanitario, ecc) e delle parti comuni (ascensore, aperture automatiche ecc)*
- *Pavimentazioni interne, rivestimenti ecc;*
- *Pavimentazioni dei terrazzi e dei marciapiedi esterni;*
- *Apparecchi sanitari;*
- *Serramenti interni ed esterni, porte vani comuni, basculanti e porte REI;*
- *Intonaci interni e tinteggiature interne ed esterne;*
- *Opere in ferro: cancelli e recinzioni;*
- *Opere a verde”.*

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

Come da perizia e documentazione alla stessa allegata:

- Permesso di Costruire n. 58 del 05.11.2004 per *“realizzazione di un edificio residenziale a nove unità sul lotto n. 3 del piano di lottizzazione C2/12”;*
- Permesso di Costruire n. 22 del 20.05.2008 per *“ultimazione dei lavori per la realizzazione di un edificio residenziale a nove unità”;*
- Permesso di Costruire n. 39 del 16.06.2009 per *“variante in corso d’opera al permesso n. 22 del 20.05.2008”;*
- Permesso di Costruire n. 47 del 29.09.2011 (variante).

Note: trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, l’agibilità non è stata ancora rilasciata.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Il fabbricato è ancora in corso di costruzione, il cantiere è fermo e i titoli edilizi sono scaduti; si dovrà presentare, pertanto, pratica edilizia per riapertura dei termini e regolarizzazione delle

eventuali difformità; i relativi costi (oneri esclusi) sono stati quantificati in € 6.000,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Giudizio di conformità catastale

L'edificio, in corso di costruzione, non è ancora stato accatastato; a fine lavori, pertanto, si dovrà procedere alla relativa pratica; i costi della stessa (oneri esclusi) sono stati quantificati in € 4.500,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita); trattandosi di "ente urbano", pertanto, non sarà possibile, in conseguenza dell'emissione del decreto di trasferimento, procedere alla voltura catastale a favore dell'aggiudicatario.

Altre informazioni per l'acquirente

- Risulta trascritta, in data 21.01.2014 ai n.ri 492 R.G. e 397 R.P., convenzione edilizia in data 23.12.2013 al n. 105/81 di Rep. Notaio Tommaso De Negri di Romano d'Ezzelino (VI).

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia:

"Il bene oggetto della presente procedura, e' inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. e' stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione e' stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non e' ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a

quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.”.

- Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 08.06.2022) agli atti, il terreno m.n. 379 ricade in “Zona “C2.6.20” - Residenziale di espansione - Art. 40 delle N.T.O.”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Andrea Basso con studio a Bassano del Grappa (VI).

LOTTO 9

Per l'intero in piena proprietà

C.T. - Comune di Nove (VI) - Fg. 2

m.n. 380, ente urbano di mq. 677.

Confini: strada di lottizzazione, m.n. 379, m.n. 372 e m.n. 318.

Trattasi di palazzina in corso di costruzione e non accatastata (superficie commerciale complessiva di mq. 962,25) sita a Nove (VI) in Via Tolomeo.

L'edificio è composto da tre livelli fuori terra ed uno interrato; su ogni piano fuori terra sono previsti appartamenti (3 al p. T e 4 al p. 1 e al p. 2) di diversa metratura (monocamera, bicamere e tricamere, con terrazze ai p. 1-2), per un totale di 11 appartamenti; le autorimesse, le cantine e vani accessori sono posizionati al p. interrato, raggiungibile, oltre che da rampa comune, anche dalla scala condominiale e dal previsto ascensore direttamente collegato ai piani superiori.

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia a proposito dei lavori necessari per completare il fabbricato:

“Di seguito un elenco di massima delle lavorazioni necessarie per portare a compimento l'edificio:

- Riattivazione della pratica edilizia comunale di autorizzazione edilizia per portare a termine le opere con eventuali relativi adeguamenti normativi in materia edilizia, strutturale, sismica ecc*
- Verifica e completamento partizioni interne;*
- Impianti delle singole unità Elettrico, idrico, sanitario, ecc) e delle parti comuni (ascensore, aperture automatiche ecc)*
- Pavimentazioni interne, rivestimenti ecc;*
- Pavimentazioni dei terrazzi e dei marciapiedi esterni;*
- Apparecchi sanitari;*
- Serramenti interni ed esterni, porte vani comuni, basculanti e porte REI;*

- *Intonaci interni e tinteggiature interne ed esterne;*
- *Opere in ferro: cancelli e recinzioni;*
- *Opere a verde”.*

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

Come da perizia e documentazione alla stessa allegata:

- Permesso di Costruire n. 59 del 05.11.2004 per *“realizzazione di un edificio residenziale a undici unità sul lotto n. 4 del piano di lottizzazione C2/12”*;
- D.I.A. del 24.09.2007 per *“Varianti interne relative al solo piano interrato”*;
- Permesso di Costruire n. 23 del 20.05.2008 per *“ultimazione dei lavori per la realizzazione di un edificio residenziale a undici unità”*;
- Permesso di Costruire n. 22 del 01.04.2009 per *“variante in corso d’opera al permesso n. 23 del 20.05.2008”*.

Note: trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, l’agibilità non è stata ancora rilasciata.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Il fabbricato è ancora in corso di costruzione, il cantiere è fermo e i titoli edilizi sono scaduti; si dovrà presentare, pertanto, pratica edilizia per riapertura dei termini e regolarizzazione delle eventuali difformità; i relativi costi (oneri esclusi) sono stati quantificati in € 6.000,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Giudizio di conformità catastale

L’edificio, in corso di costruzione, non è ancora stato accatastato; a fine lavori, pertanto, si dovrà procedere alla relativa pratica; i costi della stessa (oneri esclusi) sono stati quantificati in € 4.500,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita); trattandosi di “ente urbano”, pertanto, non sarà possibile, in conseguenza dell’emissione del decreto di trasferimento, procedere alla voltura catastale a favore dell’aggiudicatario.

Altre informazioni per l’acquirente

- Risulta trascritta, in data 21.01.2014 ai n.ri 492 R.G. e 397 R.P., convenzione edilizia in data 23.12.2013 al n. 105/81 di Rep. Notaio Tommaso De Negri di Romano d’Ezzelino (VI).
- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia:

“Il bene oggetto della presente procedura, e` inserito all’interno di un Piano di Lottizzazione (“Brenta”) di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica

sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. è stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione è stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non è ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.”.

- Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 08.06.2022) agli atti, il terreno m.n. 379 ricade in “Zona “C2.6.20” - Residenziale di espansione - Art. 40 delle N.T.O.”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Andrea Basso con studio a Bassano del Grappa (VI).

LOTTO 17

Per l'intero in piena proprietà

C.T. - Comune di Nove (VI) - Fg. 2

m.n. 338, prato irrig di mq. 2376, R.D. € 15,87 – R.A. € 8,59;

confini: m.n. 337, m.n. 342, m.n. 343, m.n. 348 e m.n. 339;

m.n. 342, prato irrig di mq. 50, R.D. € 0,33 – R.A. € 0,18;

confini: m.n. 338, m.n. 75 e m.n. 344;

m.n. 343, prato irrig di mq. 152, R.D. € 1,02 – R.A. € 0,55;

confini: m.n. 338, m.n. 344, m.n. 355 e m.n. 348;

m.n. 344, prato irrig di mq. 10, R.D. € 0,07 – R.A. € 0,04;

confini: m.n. 342, m.n. 75, m.n. 220 e m.n. 343;

m.n. 348, prato irrig di mq. 25, R.D. € 0,15 – R.A. € 0,08;

confini: m.n. 338, m.n. 343, m.n. 355 e m.n. 345;

m.n. 355, prato irrig di mq. 2655, R.D. € 15,69 – R.A. € 8,23;

confini: m.n. 348, m.n. 343, m.n. 220, m.n. 352 e m.n. 354.

Trattasi di terreni (superficie catastale/commerciale complessiva di mq. 5268) siti a Nove (VI), con accesso da Via Brenta, ricadenti, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 08.06.2022) agli atti, in “Zona “SV85” – Area attrezzature a parco, gioco e sport – impianti sportivi – Art. 51 delle N.T.O.”.

I mappali sono interessati dalla invariante di natura Paesaggistica – Ambito del Pre Parco del Brenta – Art. 60 delle N.T.O.. Sono inoltre interessati da vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D.lgs. n. 42/04.

Si segnala, in perizia, che, in prossimità delle aree in oggetto, passa una linea interrata del metanodotto.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

Non risultano pratiche edilizie.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Andrea Basso con studio a Bassano del Grappa (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 4.800,00.

OFFERTA MINIMA: € 3.600,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 2: € 48.400,00.

OFFERTA MINIMA: € 36.300,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 4: € 2.400,00.

OFFERTA MINIMA: € 1.800,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 8: € 231.200,00.

OFFERTA MINIMA: € 173.400,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

LOTTO 9: € 246.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 184.500,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

LOTTO 17: € 88.200,00.

OFFERTA MINIMA: € 66.150,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

Nota: è ammessa, limitatamente ai LOTTI 8-9-17, la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché 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 11 gennaio 2024 alle ore 10:15 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, 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. 78/2022 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 inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
 8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
 - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo

superiore con un nuovo esperimento di vendita.

- 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.

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, 31/10/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti