

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 3/2023 R.G.E.

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 31 luglio 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 Arzignano (VI) - Fg. 13

m.n. 28 sub 10 (ex sub 1), VIA DEL LAVORO n. 39/B, p. T, Cat. A/10, Cl. 2, Cons. vani 2, Sup. Cat. Tot. mq. 53, Rendita € 650,74.

Confini in senso N.E.S.O.: Nord: in adiacenza m.n. 28 sub 2; Est: in adiacenza m.n. 28 sub 9; Sud: m.n. 102; Ovest: m.n. 689 (relitto stradale di proprietà del Comune di Arzignano).

Trattasi di ufficio al piano terra (superficie commerciale di mq. 53,50) sito ad Arzignano (VI) in Via del Lavoro n. 39/B.

Ubicato in complesso a corte chiusa nel quale sono ricavate sia unità a destinazione mista commerciale/direzionale con locali di deposito sia un istituto di credito sia una porzione di fabbricato in corso di costruzione (al grezzo), l'immobile in oggetto è composto da un locale principale di mq. 32,80, un locale secondario (ricavato con pareti in vetro) di mq. 5,65, antibagno e bagno di complessivi mq. 5,95; l'altezza interna è di ml. 2,80 sotto tavolato e di ml. 2,64 sotto trave.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c., con diritto alla corte comune di cui al m.n. 895 ed al portico comune di cui al m.n. 897.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

La costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967; successivamente a tale data risultano:

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 594/AUT./LF/mf del 01.12.1987 per “*eseguire lavori di sistemazione dell'area di proprietà del Comune da adibire a parcheggio*”; trattasi, come precisato in perizia, di porzione dell'attuale m.n. 27, con sviluppo a Nord in adiacenza a Via del Lavoro, da adibire a parcheggio a servizio di bar/tavola calda; non sono stati rinvenuti la Fine Lavori ed il Collaudo finale; al momento del sopralluogo l'area era utilizzata come parcheggio pubblico;

- Concessione Edilizia Prot. n. 24813 del 09.11.1994 per lavori di ristrutturazione ed ampliamento;
- Comunicazione di Inizio Lavori Prot. n. 26492 del 22.11.1994;
- Concessione Edilizia Prot. n. 16289 del 02.07.1996 per lavori di variante;
- Comunicazione di Fine Lavori Prot. n. 31434 del 26.11.1997;
- Licenza di Abitabilità o Agibilità Prot. n. 4223 del 09.02.1998 (rif, “*Fabbricato a destinaz. COMMERCIALE*”);
- Concessione Edilizia n. 03PC0096 del 11.06.2003 per cambio di destinazione d’uso (da commerciale a direzionale);
- Comunicazione di Inizio lavori Prot. n. 22940 del 20.06.2003;
- D.I.A. n. 03D00242 del 31.10.2003/02.12.2003 per la “*COSTRUZIONE DI PARETE INTERNA IN CARTONGESSO PER RICAPO DI RIPOSTIGLIO*”;
- Comunicazione di Fine lavori Prot. n. 38615 del 28.10.2005;
- Certificato di Agibilità Prot. n. 39918 DG/cb del 03.11.2005 (rif, “*Fabbricato a destinazione: DIREZIONALE*”).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

L’esperto stimatore ha riscontrato le seguenti difformità:

- modifiche interne con il ricavo di un antibagno e di un locale direzionale con pareti attrezzate in vetro;
- modifiche prospettiche alle forometrie;
- minime traslazioni delle murature e rimozione della bussola di ingresso;
- altezza resa agibile sotto trave di ml. 2,65 mentre quella rilevata è di ml. 2,64.

In perizia si ipotizza di procedere con una sanatoria ordinaria che dovrà essere concordata e pianificata con l’area tecnica del Comune; i costi delle relative prestazioni professionali sono stati quantificati in complessivi € 3.000,00 (da intendersi a carico dell’aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita), oltre IVA, accessori, oneri comunali e sanzioni, nonché oltre eventuali fiscalizzazioni; la sanatoria dovrà verificare anche i rapporti aero-illuminanti degli ambienti come esistenti, con l’eventuale ripristino dello stato legittimato (tramite rimozione dell’elemento in vetro di compartimentazione).

Giudizio di conformità catastale

L’esperto stimatore ha riscontrato difformità interne e prospettiche; a seguito della sanatoria edilizia di cui sopra si dovrà procedere con una denuncia di variazione catastale DOCFA; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 700,00 (da intendersi a carico dell’aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita), oltre IVA ed accessori.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 12.05.2033) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 142,34 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dal Geom. Samuele Riello con studio a Creazzo (VI).

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Arzignano (VI) - Fg. 13

m.n. 28 sub 4, VIA DEL LAVORO n. 41, p. 1, Cat. C/1, Cl. 3, Cons. mq. 54, Sup. Cat. Tot. mq. 77, Rendita € 1.174,11;

m.n. 28 sub 5, VIA DEL LAVORO, p. S1, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. mq. 55, Sup. Cat. Tot. mq. 80, Rendita € 127,82;

m.n. 28 sub 9, VIA DEL LAVORO n. 41, p. T, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. mq. 15, Sup. Cat. Tot. mq. 20, Rendita € 41,06;

m.n. 102, VIA DEL LAVORO, p. T-1, Cat. C/1, Cl. 4, Cons. mq. 122, Sup. Cat. Tot. mq. 124, Rendita € 3.087,38.

Confini del lotto in senso N.E.S.O.: Nord: in adiacenza m.n. 28 sub 2; Est: in adiacenza m.n. 28 sub 10 e m.n. 895; Sud: m.n. 895 e m.n. 897; Ovest: m.n. 689 (relitto stradale di proprietà del Comune di Arzignano).

Trattasi di compendio (superficie commerciale complessiva di mq. 395,50), composto da più corpi di fabbrica tra loro sinergicamente collegati per uso ristorativo/commerciale, sito ad Arzignano (VI) in Via del Lavoro n. 41.

Ubicato in complesso a corte chiusa nel quale sono ricavate sia unità a destinazione mista commerciale/direzionale con locali di deposito sia un istituto di credito sia una porzione di fabbricato in corso di costruzione (al grezzo), il compendio in oggetto si articola in due locali di deposito al piano interrato (m.n. 28 sub 5) di superficie utile, rispettivamente, di mq. 17,20 e mq. 39,25, in locali di servizio al piano terra (m.n. 28 sub 9), in un bar/paninoteca ai piani terra e primo (m.n. 102) e in una sala ristorazione con cucina al piano primo (m.n. 28 sub 4).

Più nel dettaglio, il piano terra del compendio è composto da bussola di ingresso esterna di mq. 3,60, bar/paninoteca di mq. 53,70, disimpegno di mq. 3,80, servizi igienici con relativo antibagno per complessivi mq. 10,05 (con h. sotto trave di ml. 2,85); dal retro bancone, poi, attraverso un disimpegno/corridoio di mq. 2,50, si accede ad un servizio igienico del personale con anti-wc per complessivi mq. 6,50 (con h. sotto trave di ml. 2,63) e ad una zona spogliatoio di mq. 3,60 aperta in

continuità con il corridoio; inoltre, in adiacenza alla corte comune m.n. 895, sono compresi due marciapiedi che si estendono per una superficie, rispettivamente, di mq. 18,75 e mq. 11,15; il marciapiede compreso nel m.n. 102 è occupato da una pompeiana esterna in legno (con copertura in legno impermeabilizzata e teli in pvc laterali) che si estende oltre il marciapiede stesso sconfinando su parte della corte comune m.n. 895.

Il piano primo del compendio (accessibile, attraverso una scala a vista, dal locale bar/paninoteca al piano terra) è adibito a soppalco/sala ristorante di mq. 61,05 con porzioni di vuoto sul piano terra (con h. laterali sotto trave di ml. 2,20-2,57 e h. in colmo sotto trave di ml. 2,90); l'ambiente è collegato, nel lato nord, con sala pranzo di mq. 40,95 (con h. di ml. 2,70 e h. sotto trave di ml. 1,85-3,36) ed alla cucina retrostante di mq. 40,30 (con h. ml. 2,70); sono presenti, poi, una zona ingresso/terrazza di mq. 3,05 e scala esterna che conduce alla corte comune m.n. 895.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c., con diritto alla corte comune di cui al m.n. 895 ed al portico comune di cui al m.n. 897.

Stato di possesso

L'immobile m.n. 102 risulta concesso in locazione a terzi in forza di contratto del tipo 6+6 anni, stipulato in data 31.05.2016 (con decorrenza dal 01.08.2016) e registrato il 17.06.2016 (ante pignoramento); il canone annuo di locazione, pari ad € 25.200,00, è stato ritenuto congruo, ex art. 2923, 3° co., c.c., dall'esperto stimatore; il contratto, pertanto, allo stato, è opponibile alla procedura.

Note

- il canone di locazione risulta essere stato oggetto di ordinanza di assegnazione a favore di terzi resa in data 11.03.2020 nell'ambito dell'Esecuzione Mobiliare N. 2112/2019 R.G.E. Tribunale di Vicenza; il Giudice della presente Esecuzione Immobiliare, all'esito dell'udienza tenutasi in data 03.07.2023 ha dato atto (si riporta testualmente, di seguito, estratto del relativo verbale) *“dell’opponibilità alla presente procedura esecutiva dell’ordinanza di assegnazione 11.3.2020 Tribunale di Vicenza, resa in esito alla definizione del procedimento esecutivo mobiliare presso terzi R.G. 2112 2019, in quanto antecedente alla notifica dell’atto di pignoramento immobiliare, eseguito (...) in data 22.11.2022”*;

- la ditta conduttrice, oltre all'immobile m.n. 102, utilizza, per lo svolgimento della propria attività, anche gli immobili m.n. 28 subb 4-5-9, pur non essendo gli stessi compresi nel contratto di locazione; come precisato in perizia, tutti gli ambienti in questione si mostrano tra loro funzionalmente collegati e, di fatto, costituiscono un tutt'uno con l'immobile m.n. 102; il canone di locazione sopra indicato è stato ritenuto congruo dall'esperto stimatore per l'intera superficie occupata (m.n. 102 e m.n. 28 subb 4-5-9).

Pratiche edilizie

La costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967; successivamente a tale data risultano:

- Concessione Edilizia n. 10/86 1909/86/LF/zc del 07.05.1986 per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso commerciale;
- Concessione Edilizia n. 10/86/1789/LF/ct del 18.03.1987 per lavori di variante;
- Permesso di Agibilità n. CED 59/87/LF/ct del 22.06.1987 (rif. m.n. 102);
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 594/AUT./LF/mf del 01.12.1987 per “*eseguire lavori di sistemazione dell’area di proprietà del Comune da adibire a parcheggio*”; trattasi, come precisato in perizia, di porzione dell’attuale m.n. 27, con sviluppo a Nord in adiacenza a Via del Lavoro, da adibire a parcheggio a servizio di bar/tavola calda; non sono stati rinvenuti la Fine Lavori ed il Collaudo finale; al momento del sopralluogo l’area era utilizzata come parcheggio pubblico;
- Concessione Edilizia Prot. n. 24813 del 09.11.1994 per lavori di ristrutturazione ed ampliamento;
- Comunicazione di Inizio Lavori Prot. n. 26492 del 22.11.1994;
- Concessione Edilizia Prot. n. 16289 del 02.07.1996 per lavori di variante;
- Comunicazione di Fine Lavori Prot. n. 31434 del 26.11.1997;
- Licenza di Abitabilità o Agibilità Prot. n. 4223 del 09.02.1998 (rif, “*Fabbricato a destinaz. COMMERCIALE*”);
- Concessione Edilizia n. 03PC0096 del 11.06.2003 per cambio di destinazione d’uso (da commerciale a direzionale);
- Comunicazione di Inizio lavori Prot. n. 22940 del 20.06.2003;
- D.I.A. n. 03D00242 del 31.10.2003/02.12.2003 per la “*COSTRUZIONE DI PARETE INTERNA IN CARTONGESSO PER RICAPO DI RIPOSTIGLIO*”;
- Comunicazione di Fine lavori Prot. n. 38615 del 28.10.2005;
- Certificato di Agibilità Prot. n. 39918 DG/cb del 03.11.2005 (rif, “*Fabbricato a destinazione: DIREZIONALE*”);
- S.C.I.A. Prat. Ed. n. 16D118 – Prot. n. REP_PROV_VI/SUPRO/VI-SUPRO 68417 del 16.06.2016 – Codice ID 00899150247-01062016-1026 per “*DEMOLIZIONE DI TRAMEZZE INTERNE; RIMOZIONE DELLA CAPPOTTINA ESTERNA SOSTITUENDOLA CON UNA TETTOIA TRASPARENTE*” con integrazione Prot. n. REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0086688 del 27.07.2016;
- Comunicazione di Fine lavori Prot. n. REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0142688 del 01.12.2016.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

L’esperto stimatore ha riscontrato le seguenti difformità:

- al piano interrato: diversa distribuzione interna degli ambienti mantenendo invariate le altezze interne;

- al piano terra:

- traslazioni delle compartimentazioni interne e modifiche prospettiche, mantenendo invariate sostanzialmente le destinazioni d'uso autorizzate con la trasformazione del locale ripostiglio (retro bancone) in un disimpegno di collegamento;
- h. interna sotto trave autorizzata per la zona spogliatoio di ml. 2,65 mentre quella rilevata è di ml. 2,63;

- al piano primo: diverse compartimentazioni interne e modifiche prospettiche con variazione delle altezze interne da ml. 3,35 autorizzati a ml. 3,36 rilevati, da ml. 2,55 autorizzati a ml. 2,57 rilevati e da ml. 2,95 autorizzati a ml. 2,90 rilevati.

Come da perizia, si ipotizza di procedere con una sanatoria ordinaria che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune; i costi delle relative prestazioni professionali sono stati quantificati in complessivi € 5.000,00 (da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita), oltre IVA, accessori, oneri comunali e sanzioni, nonché oltre eventuali fiscalizzazioni.

Come già sopra riportato, poi, al piano terra, in adiacenza al locale bar/paninoteca, si è riscontrato un pergolato di superficie di mq. 65 in legno (con copertura in legno impermeabilizzata e teli in pvc laterali) che ricade, in parte, sulla corte comune m.n. 895; tale manufatto non risulta essere stato autorizzato; nel solo prospetto interno alla corte di cui alla Concessione Edilizia Prot. n. 16289 del 02.07.1996 è rappresentata una pensilina a sbalzo di copertura delle scale esterne che permettono un collegamento con il magazzino al piano interrato (m.n. 28 sub 5); come segnalato in perizia, si ritiene difficile procedere con una sanatoria ordinaria in quanto, configurandosi un aumento di superficie coperta e volume, va analizzata e verificata un'eventuale capacità edificatoria dell'intero complesso immobiliare; la sanatoria, peraltro, dovrà essere sottoscritta da tutti gli aventi diritto sulla corte comune m.n. 895; si è prevista, pertanto, la demolizione del manufatto in questione; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 4.000,00 (da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Giudizio di conformità catastale

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

- con riferimento al m.n. 28 sub 5: piccole traslazioni delle compartimentazioni interne;
- con riferimento al m.n. 28 sub 9: compartimentazioni interne con il ricavo di un servizio igienico con anti-bagno e zona spogliatoio;
- con riferimento al m.n. 102 e al m.n. 28 sub 4:
 - minime traslazioni di compartimentazione interna degli spazi e diverso sviluppo del vano scale esterno di collegamento tra i piani terra e primo;

- presenza di pergolato in legno che ricade, in parte, sulla corte comune m.n. 895; di tale manufatto, come sopra riportato sub “Giudizio di conformità urbanistico-edilizia”, è prevista, come da perizia, la demolizione.

Si segnala, inoltre, in perizia, che le bocche di lupo del deposito al piano interrato m.n. 28 sub 5 e la bussola di ingresso al piano terra m.n. 102, seppur rappresentate nella planimetria catastale, occupano il m.n. 689 (relitto stradale di proprietà del Comune di Arzignano).

Al fine di regolarizzare le difformità sopra indicate, si dovrà procedere con una denuncia di variazione catastale DOCFA; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 2.000,00 (da intendersi a carico dell’aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita), oltre diritti catastali, IVA ed accessori.

Si riporta testualmente, di seguito, poi, quanto precisato dallo stesso esperto stimatore, tramite pec in data 08.01.2024 agli atti, con riferimento alla problematica, sopra riferita, inerente le bocche di lupo del deposito al piano interrato m.n. 28 sub 5 e la bussola di ingresso al piano terra m.n. 102 :
“la problematica è solo a livello catastale in quanto sotto il profilo urbanistico-edilizio sia le bocche di lupo interrate posizionate sotto il profilo della quota stradale, sia la bussola di ingresso al piano terra risultano autorizzate con provvedimenti edilizi conclusi con il certificato di agibilità. E’ necessario procedere dapprima con una azione di riconfinamento al fine di determinare realmente se le bocche di lupo interrate e la bussola di ingresso al piano terra ricadono in area in proprietà e/o all’interno del mappale 689 (relitto stradale) come si evince da una prima analisi a seguito di una sovrapposizione grafica tra la mappa catastale ed il rilievo indicativo e non esaustivo condotto. Qualora a seguito dell’azione di riconfinamento la bussola di ingresso costituita da semplici elementi costruttivi con colonnine in ferro e manto di copertura in pvc, e le bocche di lupo interrate ricadessero all’interno del mappale 689 risulterà economicamente più conveniente procedere con la loro rimozione e chiusura.”.

Prestazione energetica

E’ agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 31.05.2033) dal quale si evince che le u.i. m.n. 28 sub 4 e m.n. 102 sono di classe energetica F con EPgl,nren 116,70 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l’acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dal Geom. Samuele Riello con studio a Creazzo (VI).

LOTTO 3

Per l’intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Arzignano (VI) - Fg. 13

m.n. 103, VIA DEL LAVORO n. SNC, p. T-1, Cat. F/4.

Confini in senso N.E.S.O.: Nord: m.n. 895 (corte comune), m.n. 1035, m.n. 897 e m.n. 28; Est: m.n. 1035 e m.n. 1050; Sud: m.n. 1050; Ovest: m.n. 689 (relitto stradale di proprietà del Comune di Arzignano).

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione (al grezzo), con sviluppo ai piani terra e primo e con area di corte esclusiva, sito ad Arzignano (VI) in Via del Lavoro.

Ubicato in complesso nel quale sono ricavate anche unità a destinazione mista commerciale/direzionale con locali di deposito e un istituto di credito, il fabbricato in oggetto, allo stato autorizzato con destinazione d'uso "rurale", risulta costituito:

- al piano terra, da due distinte porzioni, la prima, con sviluppo nella parte sud e con accesso dal portico comune m.n. 897, composta, al suo interno, da due ambienti, rispettivamente, di mq. 150,60 e mq. 46,70 e, la seconda, nel lato est, costituita da un unico locale di mq. 183,45 con relativo portico esterno di pertinenza di mq. 85,70;

- al piano primo (non collegato con il piano terra per la mancata realizzazione dei vani scale interni), da un ambiente di mq. 149,65 con affaccio sul portico comune m.n. 897 e con un vuoto sul piano terra, da un secondo ambiente di mq. 23,50 con vuoto sul piano terra e da un terzo ambiente di mq. 148,90 con affaccio sul portico interno di proprietà; tutti gli spazi del piano in questione sono tra loro internamente collegati.

È compresa, come detto, area di corte esclusiva (con sviluppo nel lato nord-est ed accessibile internamente dalla corte comune m.n. 895).

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c., con diritto alla corte comune di cui al m.n. 895 ed al portico comune di cui al m.n. 897.

Note: si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato, tra l'altro, in perizia:

“Le recinzioni di cantiere a delimitazione della proprietà nell’angolo sud.est non risultano posizionate in confine occupando una porzione del portico di uso comune di cui mappale 897. Il fabbricato presenta una cornice di gronda ed linee di scarico acque meteoriche che interessano l’adiacente mappale 1050.

(...)

Al fine di essere ultimato e reso agibile dovranno essere realizzati le seguente opere: le scale interne di collegamento tra il piano terra ed il piano primo; le compartimentazioni interne, gli impianti tecnologici (elettrico, idrico.sanitario, riscaldamento, condizionamento) sia per quanto riguarda la posa delle tubazioni e linee scarico sottotraccia, sia per quanto riguarda l’installazione degli elementi riscaldanti e raffrescamento, impianti che dovranno essere calcolati ed analizzati in base alla futura destinazione degli ambienti (commerciale, direzionale o abitativa). Ed inoltre gli intonaci al greggio e fino, i sottofondi, i pavimenti e rivestimenti, , soglie e contorni per le

forometrie, serramenti interni ed esterni, i sanitari per i servizi igienici, il collaudo e messa in esercizio degli impianti, le tinteggiature interne ed esterne e tutte le opere di finitura in genere per completare la ristrutturazione. Ed inoltre dovranno essere realizzate le linee dei sottoservizi esterni (luce, acqua, gas, telefono) realizzate le nicchie di alloggio, la posa delle tubazioni e relativi contatori per la fornitura. La sintesi delle opere di finitura è solo indicativa e dovrà essere pianificata in riferimento all'attività finale che verrà insediata (commerciale, direzionale e/o direzionale) con l'eventuale adattamento per le persone diversamente abili.”.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

La costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967; successivamente a tale data risultano:

- Permesso di Costruire n. 06PC0152 (Prot. n. 42377 DG/cb) del 10.11.2006 per lavori di ristrutturazione;
- Comunicazione di Inizio Lavori presentata in data 05.09.2007;
- Concessione Prot. n. 27836 AM/VA/gc del 06.09.2010 di proroga di 12 mesi del termine per ultimare i lavori di cui al P. di C. n. 06PC0152.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

L'esperto stimatore ha riscontrato modifiche interne, prospettiche e della sagoma, con diverse altezze interne rilevate rispetto allo stato autorizzato; con riferimento a queste ultime, peraltro, si precisa che devono essere ancora eseguiti tutti gli impianti tecnologici sottotraccia, i massetti ed i pavimenti.

Come da perizia, per le modifiche interne e prospettiche riscontrate, si dovrà procedere con una sanatoria; i relativi costi (esclusi diritti e sanzioni, nonché eventuali fiscalizzazioni) sono stati quantificati in complessivi € 6.500,00 (da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita), oltre IVA, accessori, diritti e sanzioni, nonché oltre eventuali fiscalizzazioni.

Successivamente alla suddetta sanatoria, si potrà procedere con un nuovo permesso di costruire (essendo decaduto quello a suo tempo rilasciato) per i lavori di completamento e per rendere agibile l'immobile; si precisa, in perizia, che:

- in base alla futura destinazione del bene (residenziale, direzionale e/o commerciale), dovranno essere verificati gli standard urbanistici e gli spazi a parcheggio ed eventualmente per gli stessi potrà essere prevista, in parte, la loro monetizzazione;
- in fase di rilascio del permesso, il Comune notificherà il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione che potranno variare in base alla futura destinazione

del bene (commerciale, direzionale e/o residenziale).

Giudizio di conformità catastale

Si riporta testualmente, di seguito, per comodità, quanto segnalato in perizia: *“a lavori ultimati si dovrà procedere con le necessarie denunce di variazioni catastali per l’aggiornamento della mappa catastale agli atti e per l’accatastamento del bene. A seguito delle ricerche catastali condotte tramite Sister in data 9.2.2023 allegato al mappale 103 agli atti è presente la vecchia catastale del mappale 894 che rappresenta i fabbricati rurali (stalla, portico, fienile al piano terra e primo) ora non più esistenti. L’area di corte esterna in proprietà non risulta chiaramente delimitata con l’area di corte comune di cui al mappale 895; si renderà necessaria un’azione di riconfinamento al fine di procedere con una corretta materializzazione. Si dovrà procedere con una denuncia di variazione catastale DOCEFA al fine della soppressione della scheda catastale presente agli atti il cui costo è quantificabile in complessivi e non probatori **€ 500** oltre accessori. Ed inoltre a seguito di una sovrapposizione tra lo stato rilevato indicativo e non esaustivo ed l’estratto di mappa si è potuto accertare che la porzione di fabbricato nell’angolo nord-ovest occupa la porzione di corte comune di cui al mappale 895. Al fine di una regolarizzazione dovranno essere presi accordi con gli altri comproprietari ed aventi diritto dell’area di corte mappale 895, ed dovranno essere intraprese le seguenti attività: frazionamento della porzione di fabbricato che ricade nel mappale 895, accatastamento ed individuazione all’NCEU; successivo atto notarile per cessione di diritti ed una corretta identificazione catastale della porzione di fabbricato in oggetto. Il costo delle prestazioni professionali comprensivo di atto notarile è quantificabile in complessivi e non provatori **€ 6.000** oltre accessori ed imposte (esclusivi eventuali accordi economici a titolo risarcitivo che dovranno essere presi con gli altri comproprietari ed aventi diritto al mappale 895)”*; a proposito di tale ultima problematica, lo stesso esperto stimatore, tramite pec in data 08.01.2024 agli atti, ha precisato che (si riporta testualmente, di seguito, estratto della missiva): *“sotto il profilo urbanistico-edilizio il fabbricato risulta autorizzato. Al fine di procedere con la regolarizzazione non risulta conveniente ne sotto il profilo economico, né risulta attuabile da un punto di vista di idoneità statica del fabbricato procedere con l’arretramento del medesimo fino al confine con il mappale 895.”*.

Note: i costi sopra precisati/evidenziati (per complessivi € 6.500,00) sono da intendersi a carico dell’aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Altre informazioni per l’acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dal Geom. Samuele Riello con studio a Creazzo (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 33.800,00.

OFFERTA MINIMA: € 25.350,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 2: € 183.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 137.250,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

LOTTO 3: € 262.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 196.500,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

Nota: è ammessa 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 31 luglio 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.**

3/2023 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;
- 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, 17/05/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli

