

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 356/2023 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 7 novembre 2024 alle ore 10:30 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 48 (già Sez. Urb. G - Fg. 6)

m.n. 106 sub 3, VIALE SAN LAZZARO n. 191A, p. S1-2, Cat. A/3, Cl. 6, Cons. vani 7, Sup. Cat. Tot. mq. 103 – Tot. escluse aree scoperte mq. 102, Rendita € 650,74;

m.n. 106 sub 31, VIA LUIGI BOCCHERINI n. 18/A, p. S1, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. mq. 9, Sup. Cat. Tot. mq. 9, Rendita € 37,18.

Trattasi di abitazione al piano secondo con cantina e posto auto coperto al piano interrato sita a Vicenza in Viale San Lazzaro n. 191.

Facente parte di palazzina a destinazione sia residenziale che commerciale, con cinque livelli fuori terra, l'abitazione in oggetto è composta da ingresso, cucina separata e terrazzata, soggiorno-pranzo, tre camere collegate da corridoio distributivo e due bagni.

Si precisa che, mentre l'accesso agli spazi comuni che conducono all'abitazione si trova al civico n. 191 di Viale San Lazzaro, l'accesso carraio che conduce all'autorimessa condominiale nel quale è ubicato il posto auto in oggetto, invece, è prospiciente Via Luigi Boccherini al civico n. 18/a.

Confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia:

- dell'appartamento: muro perimetrale esterno, a.u.i., vano scala condominiale;
- della cantina: muro perimetrale esterno, a.u.i., corridoio comune;
- del posto auto: a.u.i., muro perimetrale esterno, corsia di manovra.

Parti comuni: si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza (compravendita in data 11.03.2004 al n. 95.159 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza): *“Il tutto viene trasferito con la congiunta quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni a sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1117 e segg. Cod. civ. ed in particolare sul locale centrale termica a piano seminterrato e sull'intera area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato condominiale del quale fanno parte le unità in oggetto e di cui al mapp. 106 foglio 48”*.



Stato di possesso

Le u.i. in oggetto risultano occupate da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 01.12.2020 (con decorrenza dalla stessa data) e registrato il 17.06.2021 (ante pignoramento); il canone annuo di locazione, pari ad € 7.200,00, è stato ritenuto congruo, ex art. 2923, 3° co., c.c. dall'esperto stimatore; il contratto, pertanto, allo stato, è opponibile.

Pratiche edilizie

- Autorizzazione Edilizia n.ri 1261 P.G e 272 r.p. del 13.04.1971 per *“costruire un fabbricato per uso abitazioni e negozi”*;
- Autorizzazione Edilizia n.ri 1261/70 P.G e 1531 r.p. del 03.07.1972 per *“variante al progetto di cui alla autorizzazione n. 1261 di P.G. del 13.4.1971”*;
- Nulla Osta all'Abitabilità del 18.06.1973 (n. 1261.70/P.G.);
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.ri 1361/76 P.G e 8097 U.T. del 05.10.1976 per *“modificare la struttura del coperto del fabbricato”*.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Come segnalato in perizia, dal confronto tra lo stato autorizzato e quanto rilevato in loco, si sono riscontrate alcune difformità al piano sottostrada che riguardano prevalentemente tutto il condominio, in particolare:

- la mancanza di una delle due scale condominiali che conducono al piano;
- la mancata rappresentazione dei locali cantina.

Per quanto riguarda, poi, l'abitazione, rispetto alle tavole grafiche depositate congiuntamente al progetto presentato ed anche rispetto alla planimetria catastale, si è rilevato il cambio di destinazione del secondo bagno, in origine previsto come vano ripostiglio.

Quanto alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale e ai relativi costi, si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

“In data 15/09/2015 si svolgeva una assemblea del condominio (...) in cui dal verbale si evince al punto 3 che le difformità al piano interrato erano note e si doveva procedere alla loro regolarizzazione, nonostante la discussione del preventivo di spesa ad oggi la procedura di regolarizzazione non risulta essere stata effettuata e non sono state fornite tempistiche in merito alla sua realizzazione; oltre alle difformità edilizie, sullo stesso punto veniva approvato anche l'adeguamento del certificato di prevenzioni incendi, anche in questo caso non risulta esservi stata alcuna opera in tal senso e attualmente il condominio ne risulta sprovvisto.

Per quanto riguarda l'unità residenziale, le difformità sopra riscontrate, possono essere regolarizzate mediante pratica in sanatoria per modifiche interne con pagamento di sanzione amministrativa e successiva variazione catastale a conclusione dei lavori.”.



I costi di regolarizzazione, come da perizia, sono stati quantificati in complessivi € 4.100,00, 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 11.03.2031) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 133,05 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Ing. Pietro Paolo Lucente con studio a Caldogno (VI).

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Fg. 11

m.n. 1739 sub 21, VIA GORIZIA n. 52, p. T, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 53 – Tot. escluse aree scoperte mq. 46, Rendita € 185,92;

m.n. 1739 sub 7, VIA GORIZIA n. 54, p. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 16, Sup. Cat. Tot. mq. 19, Rendita € 35,53.

Trattasi di abitazione al piano terra con autorimessa al piano interrato sita a Torri di Quartesolo (VI) in Via Gorizia n. 52.

Facente parte di palazzina a destinazione residenziale, con tre livelli fuori terra, l'abitazione in oggetto è composta da ingresso, cucina parzialmente separata con accesso ad una loggia e da questa a giardino di pertinenza, soggiorno-pranzo, camera e bagno con anti.

Si precisa che, mentre l'accesso agli spazi comuni che conducono all'abitazione si trova al civico n. 52 di Via Gorizia, l'accesso carraio che conduce all'autorimessa, invece, si trova al civico n. 54.

Confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia:

- dell'appartamento: muro perimetrale, a.u.i. sub 20, vano scala condominiale sub 2;
- dell'autorimessa: area di manovra sub 1, muro perimetrale, a.u.i. sub 8.

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

- m.n. 1739 sub 1 (area di manovra e rampa di accesso), comune a tutti i subb;
- m.n. 1739 sub 2 (accesso pedonale, giardino, vano scala e locale contatori), comune a tutti i subb.

Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato nell'atto di provenienza (compravendita in data 06.05.2004 al n. 96.075 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza): *“Si da atto tra le parti che il fabbricato condominiale denominato “Condominio Patrizia”, del quale fanno parte le unità in oggetto, è disciplinato da apposito REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, regolamento che si allega al presente atto sub. “H” e che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare,*



obbligandosi all'osservanza delle norme in esso contenute."

Stato di possesso

Alla data della perizia, le u.i. in oggetto risultavano occupate da terzi in forza di contratto di locazione; successivamente, come dato atto dal Custode Giudiziario con relazione depositata in data 28.03.2024, gli immobili sono stati spontaneamente rilasciati dal conduttore, con consegna delle chiavi al Custode Giudiziario stesso; con provvedimento reso all'esito dell'udienza tenutasi in data 12.04.2024, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il Custode Giudiziario medesimo a procedere alla formale risoluzione del contratto (registrato in data 28.09.2021); gli immobili in oggetto, pertanto, allo stato, risultano liberi da persone (ma, come risulta dalla predetta relazione del Custode Giudiziario, non da beni mobili).

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n. 8.733 del 01.08.2002 (Prot. n. 469 – Pratica Edilizia n. 3459) per “*COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE: UNITA' MINIMA D'INTERVENTO N. 7*”;
- Concessione Edilizia n. 8.892 del 01.07.2003 (Prot. n. 2.828 – Pratica Edilizia n. 3459) per “*VARIANTE FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE*”;
- D.I.A. n. 1215 Prot. n. 15401 del 24.09.2003 per variante al provvedimento n. 8.892 del 01.07.2003;
- D.I.A. n. 1219 Prot. n. 16266 del 07.10.2003 per la realizzazione di recinzione;
- Permesso di Agibilità n. 8733 del 17.03.2004.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 29.04.2031) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 251,81 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza già sopra richiamato (compravendita in data 06.05.2004 al n. 96.075 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi): “*(...) la presente compravendita segue con tutti gli obblighi ed i vincoli di carattere urbanistico discendenti dalla convenzione relativa al Piano di lottizzazione nel cui ambito ricade il fabbricato del quale fanno parte le unità in oggetto, convenzione in data 4 dicembre 2000 n. 170755 di rep. Notaio Ottaviano Giarolo registrata a Vicenza il 13 dicembre 2000 al n. 1728 serie 1 e trascritta a Vicenza in data 21 dicembre 2000 ai nn. 27067/19080 e convenzione integrativa in data 4 dicembre 2000 n. 170756 di rep. medesimo Notaio registrata a Vicenza in data 19 dicembre 2000 al n. 1770 serie 1 trascritta a Vicenza in data 9 gennaio 2001 ai nn. 662/427 (si precisa al riguardo che nessun onere e nessuna*



spesa per opere di urbanizzazione già eseguite o eventualmente ancora da ultimare, o comunque discendenti da detta convenzione, saranno a carico dell'odierna parte acquirente, rimanendo invece per il loro intero importo a carico delle ditte lottizzanti).”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Ing. Pietro Paolo Lucente con studio a Caldogno (VI).

LOTTO 3

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Fg. 11

m.n. 1739 sub 26, VIA GORIZIA n. 52, p. 2-3, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 65 – Tot. escluse aree scoperte mq. 64, Rendita € 278,89;

m.n. 1739 sub 11, VIA GORIZIA n. 54, p. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 20, Sup. Cat. Tot. mq. 22, Rendita € 44,42.

Trattasi di abitazione ai piani secondo e terzo sottotetto con autorimessa al piano interrato sita a Torri di Quartesolo (VI) in Via Gorizia n. 52.

Facente parte di palazzina a destinazione residenziale, con tre livelli fuori terra, l'abitazione in oggetto è composta:

- al piano secondo, da soggiorno-pranzo con angolo cottura con accesso a loggia (esposta ad Ovest), camera, studio e bagno;
- al piano terzo sottotetto (mansardato), accessibile tramite scala a chiocciola che parte dalla zona giorno sottostante, da locali accessori (due vani di cui uno adibito a bagno).

Si precisa che, mentre l'accesso agli spazi comuni che conducono all'abitazione si trova al civico n. 52 di Via Gorizia, l'accesso carraio che conduce all'autorimessa, invece, si trova al civico n. 54.

Confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia:

- dell'appartamento: muro perimetrale, a.u.i. sub 27, vano scala condominiale sub 2;
- dell'autorimessa: area di manovra sub 1, muro perimetrale, a.u.i. subb 10-12.

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

- m.n. 1739 sub 1 (area di manovra e rampa di accesso), comune a tutti i subb;
- m.n. 1739 sub 2 (accesso pedonale, giardino, vano scala e locale contatori), comune a tutti i subb.

Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato nell'atto di provenienza (compravendita in data 06.05.2004 al n. 96.075 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza): *“Si da atto tra le parti che il fabbricato condominiale denominato “Condominio Patrizia”, del quale fanno parte le unità in oggetto, è disciplinato da apposito REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, regolamento che si allega al presente atto sub. “H” e che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare, obbligandosi all'osservanza delle norme in esso contenute.”.*



Stato di possesso

Le u.i. in oggetto risultano occupate da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 01.12.2020 (con decorrenza dalla stessa data) e registrato il 21.04.2021 (ante pignoramento); il canone annuo di locazione, pari ad € 7.200,00, è stato ritenuto congruo, ex art. 2923, 3° co., c.c. dall'esperto stimatore; il contratto, pertanto, allo stato, è opponibile.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n. 8.733 del 01.08.2002 (Prot. n. 469 – Pratica Edilizia n. 3459) per “*COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE: UNITA' MINIMA D'INTERVENTO N. 7*”;
- Concessione Edilizia n. 8.892 del 01.07.2003 (Prot. n. 2.828 – Pratica Edilizia n. 3459) per “*VARIANTE FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE*”;
- D.I.A. n. 1215 Prot. n. 15401 del 24.09.2003 per variante al provvedimento n. 8.892 del 01.07.2003;
- D.I.A. n. 1219 Prot. n. 16266 del 07.10.2003 per la realizzazione di recinzione;
- Permesso di Agibilità n. 8733 del 17.03.2004.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

“Difformità edilizio-urbanistiche

Dal confronto tra lo stato autorizzato e quanto rilevato in loco si sono riscontrate una serie di difformità alla soffitta del piano sottotetto che necessitano di essere regolarizzate.

Da progetto approvato, la soffitta doveva essere raggiungibile mediante scala retrattile e quindi non collegata in modo permanente con la sottostante zona residenziale, inoltre il locale doveva essere unico a destinato a vano accessorio, quindi con dotazione minima dell'impianto elettrico e privo di riscaldamento. Lo stato dei luoghi presenta una divisione del piano in due vani, di cui uno adibito a servizio igienico, dotato di arredi sanitari e di vasca; in entrambe le stanze è presente sia l'impianto elettrico con dotazioni standard che l'impianto di riscaldamento, le finiture al civile rendono gli ambienti completamente abitabili e adatti per la permanenza stabile delle persone.

Difformità catastali

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco si sono riscontrate difformità nella suddivisione interna degli spazi della soffitta del piano sottotetto e nella disposizione delle finestre sulla falda di copertura.

Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Da un punto di vista amministrativo, lo stato dei luoghi presenta delle difformità che sono parzialmente sanabili, in quanto alcune delle modifiche apportate in variante al progetto autorizzato non rispettano i minimi richiesti dalla normativa vigente; in particolare l'altezza media



del piano sottotetto non è sufficiente per la realizzazione di locali abitabili. Da un incontro avuto con il tecnico dell'UTC di Torri di Quartesolo è emerso quanto segue:

- *è possibile procedere ad una regolarizzazione della scala (anche se non rispetta la normativa per il superamento della barriere architettoniche) e delle partizioni interne senza comunque cambiare la destinazione d'uso che rimarrà soffitta, nel caso in cui le modifiche siano state fatte dopo l'entrata in vigore del P.I. del 2014;*
- *non è possibile la regolarizzazione amministrativa delle difformità riscontrate ma solo il ripristino dei luoghi se le opere sono state eseguite prima dell'entrata in vigore del P.I. del 2014.*

Sulla base di quanto sopra riportato, visto lo stato dei luoghi, lo scrivente ritiene che le modifiche siano state fatte in sede di realizzazione dell'opera (agibilità del 2004), in quanto non si sono notate differenze che possano far pensare a dei lavori successivi alla data della conclusione dei lavori; pertanto la regolarizzazione dovrà consistere nel ripristino dei luoghi che verterà su:

- *sostituzione della scala di accesso al sottotetto con una retrattile,*
- *demolizione dei sanitari e del rivestimento a parete del bagno;*
- *demolizione del tramezzo divisorio.*

A conclusione dei lavori di ripristino si dovrà procedere ad un aggiornamento catastale per regolarizzare la disposizione e le dimensioni delle finestre sul tetto.”.

I costi di regolarizzazione, come da perizia, sono stati quantificati in complessivi € 6.268,10, 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 11.03.2031) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica E con EP_{gl,nren} 220,78 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza già sopra richiamato (compravendita in data 06.05.2004 al n. 96.075 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi): “(...) *la presente compravendita segue con tutti gli obblighi ed i vincoli di carattere urbanistico discendenti dalla convenzione relativa al Piano di lottizzazione nel cui ambito ricade il fabbricato del quale fanno parte le unità in oggetto, convenzione in data 4 dicembre 2000 n. 170755 di rep. Notaio Ottaviano Giarolo registrata a Vicenza il 13 dicembre 2000 al n. 1728 serie 1 e trascritta a Vicenza in data 21 dicembre 2000 ai nn. 27067/19080 e convenzione integrativa in data 4 dicembre 2000 n. 170756 di rep. medesimo Notaio registrata a Vicenza in data 19 dicembre 2000 al n. 1770 serie 1 trascritta a Vicenza in data 9 gennaio 2001 ai nn. 662/427 (si precisa al riguardo che nessun onere e nessuna*



spesa per opere di urbanizzazione già eseguite o eventualmente ancora da ultimare, o comunque discendenti da detta convenzione, saranno a carico dell'odierna parte acquirente, rimanendo invece per il loro intero importo a carico delle ditte lottizzanti).”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Ing. Pietro Paolo Lucente con studio a Caldogno (VI).

LOTTO 4

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Fg. 11

m.n. 1739 sub 27, VIA GORIZIA n. 52, p. 2-3, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 6,5, Sup. Cat. Tot. mq. 91 – Tot. escluse aree scoperte mq. 87, Rendita € 402,84;

m.n. 1739 sub 12, VIA GORIZIA n. 54, p. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 22, Sup. Cat. Tot. mq. 24, Rendita € 48,86.

Trattasi di abitazione ai piani secondo e terzo sottotetto con cantina ed autorimessa al piano interrato sita a Torri di Quartesolo (VI) in Via Gorizia n. 52.

Facente parte di palazzina a destinazione residenziale, con tre livelli fuori terra, l'abitazione in oggetto è composta:

- al piano secondo, da ingresso, soggiorno-pranzo con accesso a loggia esposta a Sud, cucina separata, piccolo w.c., due camere, bagno e seconda loggia con esposizione ad Ovest accessibile da una delle due camere;
- al piano terzo sottotetto (mansardato), accessibile tramite scala a chiocciola che parte dalla zona giorno sottostante, da locali accessori (due vani di cui uno adibito a bagno); inoltre, è stata aperta una portafinestra che consente l'accesso a terrazza con esposizione ad Ovest.

Si precisa che, mentre l'accesso agli spazi comuni che conducono all'abitazione si trova al civico n. 52 di Via Gorizia, l'accesso carraio che conduce all'autorimessa, invece, si trova al civico n. 54.

Confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia:

- dell'appartamento: muro perimetrale, a.u.i. subb 26-28, vano scala condominiale sub 2;
- della cantina: muro perimetrale contro terra, a.u.i. sub 24, vano scala condominiale sub 2, corridoio comune sub 3;
- dell'autorimessa: area di manovra sub 1, muro perimetrale contro terra, a.u.i. sub 11, vano scala condominiale sub 2.

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

- m.n. 1739 sub 1 (area di manovra e rampa di accesso), comune a tutti i subb;
- m.n. 1739 sub 2 (accesso pedonale, giardino, vano scala e locale contatori), comune a tutti i subb;
- m.n. 1739 sub 3 (corridoio), comune ai subb 24-27.



Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato nell'atto di provenienza (compravendita in data 06.05.2004 al n. 96.075 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza): *“Si da atto tra le parti che il fabbricato condominiale denominato “Condominio Patrizia”, del quale fanno parte le unità in oggetto, è disciplinato da apposito REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, regolamento che si allega al presente atto sub. “H” e che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare, obbligandosi all’osservanza delle norme in esso contenute.”.*

Stato di possesso

Le u.i. in oggetto risultano occupate da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 01.01.2021 (con decorrenza dalla stessa data) e registrato il 29.03.2021 (ante pignoramento); il canone annuo di locazione, pari ad € 6.840,00, è stato ritenuto congruo, ex art. 2923, 3° co., c.c. dall'esperto stimatore; il contratto, pertanto, allo stato, è opponibile.

Note: quanto agli estremi catastali degli immobili riportati nel contratto, si segnala che, da un lato, non sono precisati quelli dell'autorimessa (sub 12) e, dall'altro, in luogo del sub 27, è indicato il sub 26 (costituente, in realtà, altra abitazione (LOTTO 3)).

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n. 8.733 del 01.08.2002 (Prot. n. 469 – Pratica Edilizia n. 3459) per *“COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE: UNITA' MINIMA D'INTERVENTO N. 7”*;
- Concessione Edilizia n. 8.892 del 01.07.2003 (Prot. n. 2.828 – Pratica Edilizia n. 3459) per *“VARIANTE FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE”*;
- D.I.A. n. 1215 Prot. n. 15401 del 24.09.2003 per variante al provvedimento n. 8.892 del 01.07.2003;
- D.I.A. n. 1219 Prot. n. 16266 del 07.10.2003 per la realizzazione di recinzione;
- Permesso di Agibilità n. 8733 del 17.03.2004.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

“Difformità edilizio-urbanistiche

Dal confronto tra lo stato autorizzato e quanto rilevato in loco si sono riscontrate una serie di difformità alla soffitta del piano sottotetto che necessitano di essere regolarizzate.

Da progetto approvato, la soffitta doveva essere raggiungibile mediante scala retrattile e quindi non collegata in modo permanente con la sottostante zona residenziale, inoltre il locale doveva essere unico a destinato a vano accessorio, quindi con dotazione minima dell'impianto elettrico e privo di riscaldamento. Lo stato dei luoghi presenta una divisione del piano in due vani, di cui uno adibito a servizio igienico, dotato di arredi sanitari e di piatto doccia; in entrambe le stanze è presente sia l'impianto elettrico con dotazioni standard che l'impianto di riscaldamento, le finiture



al civile rendono gli ambienti completamente abitabili e adatti per la permanenza stabile delle persone.

Difformità catastali

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco si sono riscontrate difformità nella suddivisione interna degli spazi della soffitta del piano sottotetto e nella disposizione delle finestre sulla falda di copertura.

Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Da un punto di vista amministrativo, lo stato dei luoghi presenta delle difformità che sono parzialmente sanabili, in quanto alcune delle modifiche apportate in variante al progetto autorizzato non rispettano i minimi richiesti dalla normativa vigente; in particolare l'altezza media del piano sottotetto non è sufficiente per la realizzazione di locali abitabili. Da un incontro avuto con il tecnico dell'UTC di Torri di Quartesolo è emerso quanto segue:

- è possibile procedere ad una regolarizzazione della scala (anche se non rispetta la normativa per il superamento della barriera architettoniche) e delle partizioni interne senza comunque cambiare la destinazione d'uso che rimarrà soffitta, nel caso in cui le modifiche siano state fatte dopo l'entrata in vigore del P.I. del 2014;
- non è possibile la regolarizzazione amministrativa delle difformità riscontrate ma solo il ripristino dei luoghi se le opere sono state eseguite prima dell'entrata in vigore del P.I. del 2014.

Sulla base di quanto sopra riportato, visto lo stato dei luoghi, lo scrivente ritiene che le modifiche siano state fatte in sede di realizzazione dell'opera (agibilità del 2004), in quanto non si sono notate differenze che possano far pensare a dei lavori successivi alla data della conclusione dei lavori; pertanto la regolarizzazione dovrà consistere nel ripristino dei luoghi che verterà su:

- sostituzione della scala di accesso al sottotetto con una retrattile,
- demolizione dei sanitari e del rivestimento a parete del bagno;
- demolizione del tramezzo divisorio,
- chiusura del foro portafinestra di accesso alla terrazza del piano sottotetto e conseguente spostamento della macchina esterna per il raffrescamento estivo.

A conclusione dei lavori di ripristino si dovrà procedere ad un aggiornamento catastale per regolarizzare la disposizione e le dimensioni delle finestre sul tetto.”.

I costi di regolarizzazione, come da perizia, sono stati quantificati in complessivi € 6.844,40, 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 24.03.2031) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 165,74 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza già sopra richiamato (compravendita in data 06.05.2004 al n. 96.075 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi): *"(...) la presente compravendita segue con tutti gli obblighi ed i vincoli di carattere urbanistico discendenti dalla convenzione relativa al Piano di lottizzazione nel cui ambito ricade il fabbricato del quale fanno parte le unità in oggetto, convenzione in data 4 dicembre 2000 n. 170755 di rep. Notaio Ottaviano Giarolo registrata a Vicenza il 13 dicembre 2000 al n. 1728 serie 1 e trascritta a Vicenza in data 21 dicembre 2000 ai nn. 27067/19080 e convenzione integrativa in data 4 dicembre 2000 n. 170756 di rep. medesimo Notaio registrata a Vicenza in data 19 dicembre 2000 al n. 1770 serie 1 trascritta a Vicenza in data 9 gennaio 2001 ai nn. 662/427 (si precisa al riguardo che nessun onere e nessuna spesa per opere di urbanizzazione già eseguite o eventualmente ancora da ultimare, o comunque discendenti da detta convenzione, saranno a carico dell'odierna parte acquirente, rimanendo invece per il loro intero importo a carico delle ditte lottizzanti)."*

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Ing. Pietro Paolo Lucente con studio a Caldogno (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 65.300,00.

OFFERTA MINIMA: € 48.975,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 2: € 76.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 57.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 3: € 92.700,00.

OFFERTA MINIMA: € 69.525,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 4: € 120.300,00.

OFFERTA MINIMA: € 90.225,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

Nota: è ammessa 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 7 novembre 2024 alle ore 10:30 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;



- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al minimo sopra indicato, a pena di esclusione;
 - il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a **“PROC. ESEC. N. 356/2023 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 di importo inferiore al minimo sopra indicato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.



MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (comunque non oltre il minimo sopra indicato) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. 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.
Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).
- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al



Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

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

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

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

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

PUBBLICITA'

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;



- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net, gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

- pubblicazione, per estratto, sul periodico “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

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

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

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

con l’incarico, tra l’altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell’immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell’ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite (gratuite) all’immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell’offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all’acquisto nell’imminenza dell’udienza fissata per l’esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l’aggiornamento sullo stato dell’immobile.

Vicenza, 11/09/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti

