

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 484/2022 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Gaia Boschetti, Notaio delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 11 aprile 2025 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

- per la quota di 1/2 in piena proprietà

C.F. - Comune di Marano Vicentino (VI) - Fg. 5

m.n. 310 sub 9, VIA GIUSEPPE BROLATTI n. 19, p. S1-T, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 8, Sup. Cat. Tot. mq. 270 – Tot. escluse aree scoperte mq. 267, Rendita € 743,70;

- per la quota di 1/4 in piena proprietà

C.F. - Comune di Marano Vicentino (VI) - Fg. 5

m.n. 310 sub 7, VIA GIUSEPPE BROLATTI n. SNC, p. S1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 62, Sup. Cat. Tot. mq. 78, Rendita € 86,45.

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

C.T. - Comune di Marano Vicentino (VI) - Fg. 5

m.n. 310, ente urbano di mq. 658.

Confini del m.n. 310: a Nord: Viale Europa; ad Est: m.n. 286; a Sud: Via Brolatti; ad Ovest: m.n. 309.

Trattasi di appartamento con autorimessa (entrambi in comproprietà, il primo per la quota di 1/2 e la seconda per la quota di 1/4) sito a Marano Vicentino (VI) in Via Brolatti n. 19.

Facente parte di bifamiliare, l'abitazione in oggetto, sviluppata su due piani (terra ed interrato), risulta, nel dettaglio, così composta:

- al piano terra: ingresso da portico comune, pranzo soggiorno, cucina, terrazza sul fronte strada, disbrigo e corridoio, tre camere e due bagni;
- al piano interrato (accessibile sia tramite scale interne sia tramite la rampa di accesso all'autorimessa): cantina, centrale termica/lavanderia e ripostiglio adibito a taverna (con caminetto) dove è stato realizzato un divisorio in cartongesso per la realizzazione di una sauna e una doccia.

La superficie commerciale dell'unità risulta:

- al piano terra, di circa mq. 171 più circa mq. 12 di terrazza; l'altezza interna è di ml. 2,82;



-al piano interrato, di circa mq. 87 (con altezza interna di ml. 2,32).

La superficie commerciale dell'autorimessa, posta al piano interrato, invece, è di circa mq. 51 (con altezza interna di ml. 2,38).

Note: come segnalato in perizia, l'impianto elettrico dell'autorimessa risulta collegato al contatore dell'abitazione posta al piano primo (non oggetto di pignoramento).

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

- m.n. 310 sub 6 (corte e portico), comune ai subb 7-9-11.

Stato di possesso

Le u.i. in oggetto risultano occupate da uno dei due esecutati; a favore dello stesso risulta contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 01.04.2019 (con decorrenza dalla stessa data) e registrato il 29.05.2019; il canone annuo risulta essere pari ad € 3.600,00, ritenuto congruo dall'esperto stimatore.

Pratiche edilizie

- Licenza Edilizia n. 3500 (Pratica n. 123/75) del 21.11.1975 per *“nuova costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione”*;
- Licenza di abitabilità n. 24/82 (Pratica n. 123/75) del 26.07.1983 (nella quale è certificato che i lavori sono stati iniziati il 27.01.1976 ed ultimati il 12.01.1981);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3678 (Prat. n. 123/75) del 14.02.1983 per *“varianti in sanatoria per modifiche interne alla licenza edilizia n° 3500 del 21.11.1975”*;
- Autorizzazione Edilizia Prat. ed. n. 42/78 - Prot. n. 1449 per *“costruzione di una recinzione”*;
- D.I.A. Prot. n. 0005675 del 07.05.2008 per *“REALIZZAZIONE DI UN ASCENSORE ESTERNO E ADEGUAMENTI INTERNI ED ESTERNI”*;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 24 (Prot. n. 7822 - Prat. ed. n. 2015/PC/14) del 23.06.2015 per *“REALIZZAZIONE DI UN'AUTORIMESSA INTERRATA, MODIFICHE INTERNE E CAMBIO DI FUNZIONE DI PORZIONE DEL PIANO INTERRATO DI EDIFICIO RESIDENZIALE AI SENSI ART. 36 DPR 380/2001 E NUOVO PERMESSO DI COSTRUIRE PER ULTIMAZIONE LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN ASCENSORE ESTERNO DI CUI ALLA D.I.A. N. 53/2008 PROT. 5675 DEL 07.05.2008”*;

note: come si evince dalla perizia, l'ascensore esterno, posto ad ovest, è di pertinenza esclusiva dell'unità posta al piano primo (non oggetto di pignoramento);

- Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 30.04.2019 (Codice Pratica: (...)-17042019-1105 - Protocollo SUAP REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0103884 del 30/04/2019).

Giudizio di conformità catastale

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità:



- al piano terra, nella camera centrale, la scheda catastale riporta una finestra mentre, nella realtà, vi è una porta-finestra;

- al piano seminterrato, non è indicato il divisorio tra taverna e sauna.

La scheda catastale, pertanto, è da aggiornare.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

L'esperto stimatore, rispetto a quanto autorizzato, ha rilevato le seguenti difformità:

- al piano interrato non è indicato il divisorio di separazione tra la taverna e la sauna;

- al piano terra è stata posta una pedana in legno di altezza di circa cm 10 tra il soggiorno e la zona pranzo; l'altezza della zona soggiorno è di m 2,73.

L'esperto stimatore, inoltre, segnala che, nella sopra richiamata Autorizzazione Edilizia Prat. ed. n. 42/78 - Prot. n. 1449 per "*costruzione di una recinzione*", era indicata la prescrizione che tra la strada pubblica e la rampa dovesse essere interposta una piazzola di profondità di ml. 4,00, piazzola che, tuttavia, non risulta essere stata realizzata.

Le difformità sopra descritte sono sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Per quanto riguarda, invece, la piazzola di ingresso assente, si dovrà prendere contatto con l'Ufficio Tecnico Comunale per verificare se la stessa debba essere realizzata o se si possa sanare la situazione esistente.

Il costo della sanatoria, come indicato in perizia, può aggirarsi intorno ad € 5.000,00 (importo comprensivo di spese tecniche, sanzione amministrativa e aggiornamento della documentazione catastale), 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 28.12.2028) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica D con EP_{gl,nren} 114,96 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 31.05.2023), redatta dall'Arch. Marco Dellai con studio a Vicenza.

LOTTO 2A

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Marano Vicentino (VI) - Fg. 11

m.n. 389 sub 8 (ex subb 1-2-4-5-6), VIA BRAGLIO n. 5, p. T-1-2, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 11,5, Sup. Cat. Tot. mq. 299 – Tot. escluse aree scoperte mq. 286, Rendita € 920,58;

m.n. 389 sub 11 (ex subb 1-2-4-5-6), VIA BRAGLIO n. 5, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 78, Sup.



Cat. Tot. mq. 88, Rendita € 128,91.

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

C.T. - Comune di Marano Vicentino (VI) - Fg. 11

m.n. 389, ente urbano di mq. 710.

Confini del m.n. 389: a Nord: m.n. 390; ad Est: mapp. n.ri 391-392; a Sud: mapp. n.ri 393-1; ad Ovest: Via Braglio.

Trattasi di appartamento, oltre costruzione ad uso garage (con più posti auto) abusiva e da demolire, sito a Marano Vicentino (VI) in Via Braglio n. 5.

Facente parte di bifamiliare, l'abitazione in oggetto, con ingresso indipendente da vano scale esclusivo, risulta, nel dettaglio, così composta:

- al piano primo: disimpegno d'ingresso, soggiorno con caminetto, cucina, corridoio, bagno e due ripostigli molto ampi, oltre due terrazze (una (posta sui lati Sud ed Ovest) accessibile dal soggiorno e dall'ingresso e l'altra (posta sul lato Est) sovrastante il garage m.n. 389 sub 10 (compreso nel LOTTO 2B) e comunicante con la copertura piana (non praticabile) dei posti auto m.n. 389 sub 11;
- al piano secondo (raggiungibile tramite scale interne esclusive): corridoio, quattro camere di cui una dotata di guardaroba, disimpegno e due bagni, oltre terrazza (posta sui lati Sud e Ovest) dove si trova una nicchia per l'alloggiamento del boiler che produce l'acqua calda sanitaria;
- al piano interrato (accessibile dal vano scala esclusivo): piccola cantina sottoscala (di circa mq. 16) non accatastata e non presente nei progetti comunali recuperati.

La superficie commerciale dell'unità risulta:

- al piano primo, di circa mq. 120 (con altezza interna di ml. 2,85); le terrazze hanno una superficie complessiva di mq. 35; si precisa, in perizia, peraltro, che, in sede di determinazione del valore di stima, non si è tenuto conto delle superfici delle terrazze sovrastanti i garages in quanto gli stessi risultano abusivi e da demolire;
- al piano secondo, di circa mq. 120 (con altezza interna di ml. 2,87); la terrazza ha una superficie complessiva di mq. 17.

La superficie commerciale della costruzione ad uso garage è di circa mq. 88 (con altezza interna di ml. 3,05); per tale costruzione non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi; la stessa, pertanto, come già sopra indicato, risulta abusiva e, come precisato in perizia, da colloqui avuti con i tecnici comunali, non può essere sanata (in quanto costruita a confine); quindi, sempre come già sopra indicato, dovrà essere demolita; si precisa, in perizia, poi, che, in sede di determinazione del valore di stima, non si è tenuto conto della superficie della medesima e che, in sede di determinazione del prezzo base di vendita, si sono considerate le spese per la sua demolizione.

Note: come segnalato in perizia:



- non è presente l'impianto di riscaldamento e sono stati rimossi tutti i termosifoni;
- le u.i. dell'edificio non hanno contatori degli impianti separati, ma ne esiste uno solo per ogni impianto;
- alcune finiture sono da rifare;
- mancano alcune porte interne dell'appartamento e vi sono alcuni fori nei muri del piano secondo da riparare.

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

- m.n. 389 sub 7 (corte), comune ai subb 8-9-10-11.

Stato di possesso

Libero (come si evince da relazione di aggiornamento sullo stato degli immobili depositata dal Custode Giudiziario in data 08.07.2024 (successivamente, pertanto, alla data di deposito della perizia)).

Pratiche edilizie

- Licenza Edilizia n. 71 del 12.01.1965 per *“la costruzione di un fabbricato urbano”*;
- Permesso di Abitabilità n. 30 del 14.12.1965;

note: si menziona, in perizia, sottopratica n. SPR 25/1966 per la costruzione di una tettoia, non approvata;

- Concessione Edilizia n.ri 4141/179/tec/93 Prot. e 104 reg. del 07.07.1993 per *“RISTRUTTURAZIONE DEL PIANO TERRA E DEL PIANO SECONDO CON CAMBIO D'USO AL PIANO TERRA”*;
- Concessione Edilizia n. 8 (Prat. ed. n. 158/2002) del 28.02.2003 per *“CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA DA DIREZIONALE/GARAGE A RESIDENZIALE PER IL RICAPO DI UN APPARTAMENTO CON MODIFICHE INTERNE E DI FACCIATA. CHIUSURA DELLA PRATICA EDILIZIA N. 179/1993”*;
- D.I.A. Prot. n. 007973 del 01.07.2003 (variante alla C.E. n. 8 del 28.02.2003);
- D.I.A. Prot. n. 003466 del 19.03.2003 per *“REALIZZAZIONE DI UNA RECINZIONE DI PROTEZIONE DI UNA COPERTURA PIANA”*;

note: risulta allegata alla perizia Comunicazione di presa d'atto da parte del Comune del 09.04.2003 nella quale si precisa che (si riporta testuale) *“- La copertura non dovrà essere praticabile; - Se in futuro verrà presentata una nuova istanza per rendere la copertura, così delimitata, praticabile ad uso terrazza, la recinzione in base all'art. 905 del codice civile dovrà distare minimo 1,50 m dai fondi confinanti”*;

- Certificato di Agibilità Prot. n. 005936 del 04.05.2004.

Giudizio di conformità catastale



Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia con riferimento all'intero complesso di cui fanno parte le u.i. in oggetto e, quindi, anche con riferimento alle u.i. costituenti il LOTTO 2B (m.n. 389 subb 9 e 10):

“SCHEDE CATASTALI: *Da aggiornare:*

-alcune piccole difformità per opere interne e altezze rilevate;

-tra il sub 9 e 10 non è indicata la porta di comunicazione.

-la cantina al piano interrato non è accatastata.

I garage (sub 10 e 11) sono accatastati correttamente ma non essendo autorizzati dovranno essere demoliti.”.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore con riferimento all'intero complesso di cui fanno parte le u.i. in oggetto e, quindi, anche con riferimento alle u.i. costituenti il LOTTO 2B (m.n. 389 subb 9 e 10):

“Il complesso presenta numerosi abusi.

Si è comparato lo stato rilevato con l'ultima planimetria agli atti (...).

In particolare si sono riscontrate:

⌚ *difformità sulla distribuzione interna;*

⌚ *la cantina al piano interrato non è mai indicata*

⌚ *i garage (sub 10 e 11) e le sovrastanti terrazze non sono autorizzate.*

(...)

Il progetto originario della costruzione della casa del 1965 è difforme dallo stato dei luoghi.

In particolare manca l'appendice a EST al piano terra (bagno e antibagno/lavanderia) che però è presente nella planimetria catastale del 1966 e quindi può essere legittima poiché ante '67 (come riferito dai tecnici comunali).

Nella concessione del 1965 era riportata la prescrizione che l'edificio "dovesse distare 4.00 metri dalla Strada Comunale". Attualmente la recinzione sul fronte, lungo via Braglio, è a circa 3.00 metri dalla facciata, oltre vi è una banchina situata prima della linea continua bianca che delimita la carreggiata.

Nel progetto di ristrutturazione del 1993 è stato rappresentato lo stato di fatto come stato realizzato, ma è in contrasto e decisamente difforme allo stato autorizzato del 1965. In particolare sono stati indicati come esistenti i garage (sub 10 e 11), che però non sono mai stati autorizzati, e quindi abusivi.

Inoltre si fa presente che nel 1966 era stato presentato un progetto per la costruzione di una tettoia



con numero di protocollo SPR 25/1966, che però **NON E' STATO APPROVATO** perché in contrasto con la normativa comunale vigente all'epoca.

Anche nei piani superiori vi sono anomalie che sono state riportate nei progetti successivi, non controllando e confrontando lo stato autorizzato del 1965, ma assumendo come stato di fatto lo stato dei luoghi all'epoca della presentazione delle successive pratiche edilizie.

(...)

Ricapitolando, da colloqui avuti con i tecnici del Comune di Marano Vicentino si è riscontrato che alcune difformità sopra descritte **sono sanabili** e altre **non sono sanabili**, in particolare:

DIFFORMITÀ SANABILI:

- ⌚ opere interne e forometriche della parte residenziale;
- ⌚ legittimazione e dimostrazione dell'esistenza del bagno e antibagno/lavanderia del piano terra prima del 1967;
- ⌚ denuncia e sanatoria della cantina.

Sarà necessario presentare una pratica edilizia in **sanatoria** in Comune di Marano Vicentino.

Il costo della sanatoria può aggirarsi intorno ai **€ 5.000,00**, comprensivo di spese tecniche e sanzione amministrativa e per l'aggiornamento della documentazione catastale.

DIFFORMITÀ NON SANABILI:

- ⌚ I garage sono **abusivi** in quanto sono sprovvisti di autorizzazione.

Si dovrà pertanto demolire l'intero blocco garage.

L'importo indicativo delle demolizioni comprendenti: trasporto in discarica, oneri di smaltimento dei rifiuti, ripristini delle murature di confine, delle nuove recinzioni delle terrazze e della porta finestra della cucina, oltre a spese tecniche e permessi vari, può aggirarsi intorno ai 20.000,00 € (suddivisi in circa € 7.500,00 per il sub 10 e € 12.500,00 per il sub 11).”.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 27.03.2033) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 145,20 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

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

- trascrizione, in data 07.05.2012 ai n.ri 4153 R.G. e 3127 R.P., di “ORDINANZA PRESIDENZIALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE EMESSA IN SEDE DI SEPARAZIONE GIUDIZIALE”; si segnala, peraltro, che gli immobili in oggetto, come già sopra indicato, sono ora liberi e che, comunque, alla data della perizia, gli stessi non risultavano occupati dal soggetto (coniuge dell'esecutato) a favore del quale risulta la trascrizione in questione (residente in altro comune) ma da terzo in forza di contratto di



comodato scaduto (terzo nei confronti del quale il Giudice dell'Esecuzione, in sede di ordinanza di vendita (in data 02.11.2023), ha disposto la liberazione).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 31.05.2023), redatta dall'Arch. Marco Dellai con studio a Vicenza.

LOTTO 2B

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Marano Vicentino (VI) - Fg. 11

m.n. 389 sub 9 (ex subb 1-2-4-5-6), VIA BRAGLIO n. 5, p. T, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. Tot. mq. 137 – Tot. escluse aree scoperte mq. 137, Rendita € 440,28;

m.n. 389 sub 10 (ex subb 1-2-4-5-6), VIA BRAGLIO n. 5, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 16, Sup. Cat. Tot. mq. 20, Rendita € 26,44.

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

C.T. - Comune di Marano Vicentino (VI) - Fg. 11

m.n. 389, ente urbano di mq. 710.

Confini del m.n. 389: a Nord: m.n. 390; ad Est: mapp. n.ri 391-392; a Sud: mapp. n.ri 393-1; ad Ovest: Via Braglio.

Trattasi di appartamento, oltre garage abusivo e da demolire, sito a Marano Vicentino (VI) in Via Braglio n. 5.

Facente parte di bifamiliare, l'abitazione in oggetto, posta al piano terra e comunicante con il garage (m.n. 389 sub 10 di cui si tratta) e con il vano scale dell'abitazione m.n. 389 sub 8 (LOTTO 2A), risulta, nel dettaglio, composta da cucina-soggiorno, ripostiglio con camino, due bagni, lavanderia, disimpegno e due camere.

La superficie commerciale dell'unità risulta di circa mq. 137 (con altezza interna di ml. 2,87 (ml. 2,94 in bagno e lavanderia)).

La superficie commerciale del garage, invece, è di circa mq. 19 (con altezza interna di ml. 2,80); per tale immobile non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi; lo stesso, pertanto, come già sopra indicato, risulta abusivo e, come precisato in perizia, da colloqui avuti con i tecnici comunali, non può essere sanato (in quanto costruito a confine); quindi, sempre come già sopra indicato, dovrà essere demolito; si precisa, in perizia, poi, che, in sede di determinazione del valore di stima, non si è tenuto conto della superficie del medesimo e che, in sede di determinazione del prezzo base di vendita, si sono considerate le spese per la sua demolizione.

Note: come segnalato in perizia:

- non è presente l'impianto di riscaldamento; sono presenti solamente alcuni radiatori allo stato non attivi;



- le u.i. dell'edificio non hanno contatori degli impianti separati, ma ne esiste uno solo per ogni impianto;
- alcune finiture sono da rifare;
- mancano le porte interne dell'appartamento ed alcuni sanitari.

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

- m.n. 389 sub 7 (corte), comune ai subb 8-9-10-11.

Stato di possesso

Libero (come si evince da relazione di aggiornamento sullo stato degli immobili depositata dal Custode Giudiziario in data 08.07.2024 (successivamente, pertanto, alla data di deposito della perizia)).

Pratiche edilizie

- Licenza Edilizia n. 71 del 12.01.1965 per *“la costruzione di un fabbricato urbano”*;
- Permesso di Abitabilità n. 30 del 14.12.1965;

note: si menziona, in perizia, sottopratica n. SPR 25/1966 per la costruzione di una tettoia, non approvata;

- Concessione Edilizia n.ri 4141/179/tec/93 Prot. e 104 reg. del 07.07.1993 per *“RISTRUTTURAZIONE DEL PIANO TERRA E DEL PIANO SECONDO CON CAMBIO D’USO AL PIANO TERRA”*;
- Concessione Edilizia n. 8 (Prat. ed. n. 158/2002) del 28.02.2003 per *“CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO AL PIANO TERRA DA DIREZIONALE/GARAGE A RESIDENZIALE PER IL RICAPO DI UN APPARTAMENTO CON MODIFICHE INTERNE E DI FACCIATA. CHIUSURA DELLA PRATICA EDILIZIA N. 179/1993”*;
- D.I.A. Prot. n. 007973 del 01.07.2003 (variante alla C.E. n. 8 del 28.02.2003);
- D.I.A. Prot. n. 003466 del 19.03.2003 per *“REALIZZAZIONE DI UNA RECINZIONE DI PROTEZIONE DI UNA COPERTURA PIANA”*;

note: risulta allegata alla perizia Comunicazione di presa d’atto da parte del Comune del 09.04.2003 nella quale si precisa che (si riporta testuale) *“- La copertura non dovrà essere praticabile; - Se in futuro verrà presentata una nuova istanza per rendere la copertura, così delimitata, praticabile ad uso terrazza, la recinzione in base all’art. 905 del codice civile dovrà distare minimo 1,50 m dai fondi confinanti”*;

- Certificato di Agibilità Prot. n. 005936 del 04.05.2004.

Giudizio di conformità catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia con riferimento all’intero complesso di cui fanno parte le u.i. in oggetto e, quindi, anche con riferimento alle u.i. costituenti il LOTTO



2A (m.n. 389 subb 8 e 11):

*“SCHEDE CATASTALI: **Da aggiornare:***

-alcune piccole difformità per opere interne e altezze rilevate;

-tra il sub 9 e 10 non è indicata la porta di comunicazione.

-la cantina al piano interrato non è accatastata.

I garage (sub 10 e 11) sono accatastati correttamente ma non essendo autorizzati dovranno essere

demoliti.”.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore con riferimento all'intero complesso di cui fanno parte le u.i. in oggetto e, quindi, anche con riferimento alle u.i. costituenti il LOTTO 2A (m.n. 389 subb 8 e 11):

“Il complesso presenta numerosi abusi.

Si è comparato lo stato rilevato con l'ultima planimetria agli atti (...).

In particolare si sono riscontrate:

⌚ *difficoltà sulla distribuzione interna;*

⌚ *la cantina al piano interrato non è mai indicata*

⌚ *i garage (sub 10 e 11) e le sovrastanti terrazze non sono autorizzate.*

(...)

Il progetto originario della costruzione della casa del 1965 è difforme dallo stato dei luoghi.

In particolare manca l'appendice a EST al piano terra (bagno e antibagno/lavanderia) che però è presente nella planimetria catastale del 1966 e quindi può essere legittima poiché ante '67 (come riferito dai tecnici comunali).

Nella concessione del 1965 era riportata la prescrizione che l'edificio "dovesse distare 4.00 metri dalla Strada Comunale". Attualmente la recinzione sul fronte, lungo via Braglio, è a circa 3.00 metri dalla facciata, oltre vi è una banchina situata prima della linea continua bianca che delimita la carreggiata.

Nel progetto di ristrutturazione del 1993 è stato rappresentato lo stato di fatto come stato realizzato, ma è in contrasto e decisamente difforme allo stato autorizzato del 1965. In particolare sono stati indicati come esistenti i garage (sub 10 e 11), che però non sono mai stati autorizzati, e quindi abusivi.

*Inoltre si fa presente che nel 1966 era stato presentato un progetto per la costruzione di una tettoia con numero di protocollo SPR 25/1966, che però **NON E' STATO APPROVATO** perché in contrasto con la normativa comunale vigente all'epoca.*



Anche nei piani superiori vi sono anomalie che sono state riportate nei progetti successivi, non controllando e confrontando lo stato autorizzato del 1965, ma assumendo come stato di fatto lo stato dei luoghi all'epoca della presentazione delle successive pratiche edilizie.

(...)

*Ricapitolando, da colloqui avuti con i tecnici del Comune di Marano Vicentino si è riscontrato che alcune difformità sopra descritte **sono sanabili** e altre **non sono sanabili**, in particolare:*

DIFFORMITÀ SANABILI:

⌚ *opere interne e forometriche della parte residenziale;*

⌚ *legittimazione e dimostrazione dell'esistenza del bagno e antibagno/lavanderia del piano terra prima del 1967;*

⌚ *denuncia e sanatoria della cantina.*

*Sarà necessario presentare una pratica edilizia in **sanatoria** in Comune di Marano Vicentino.*

*Il costo della sanatoria può aggirarsi intorno ai **€ 5.000,00**, comprensivo di spese tecniche e sanzione amministrativa e per l'aggiornamento della documentazione catastale.*

DIFFORMITÀ NON SANABILI:

⌚ *I garage sono **abusivi** in quanto sono sprovvisti di autorizzazione.*

Si dovrà pertanto demolire l'intero blocco garage.

L'importo indicativo delle demolizioni comprendenti: trasporto in discarica, oneri di smaltimento dei rifiuti, ripristini delle murature di confine, delle nuove recinzioni delle terrazze e della porta finestra della cucina, oltre a spese tecniche e permessi vari, può aggirarsi intorno ai 20.000,00 € (suddivisi in circa € 7.500,00 per il sub 10 e € 12.500,00 per il sub 11).”.

Altre informazioni per l'acquirente

- Esclusivamente con riferimento all'u.i. m.n. 389 sub 10, risulta la seguente formalità non suscettibile di cancellazione tramite decreto di trasferimento:

- trascrizione, in data 07.05.2012 ai n.ri 4153 R.G. e 3127 R.P., di “ORDINANZA PRESIDENZIALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE EMESSA IN SEDE DI SEPARAZIONE GIUDIZIALE”; si segnala, peraltro, che gli immobili in oggetto, come già sopra indicato, sono ora liberi e che, comunque, alla data della perizia, gli stessi non risultavano occupati dal soggetto (coniuge dell'esecutato) a favore del quale risulta la trascrizione in questione (residente in altro comune) ma da terzo in forza di contratto di comodato scaduto (terzo nei confronti del quale il Giudice dell'Esecuzione, in sede di ordinanza di vendita (in data 02.11.2023), ha disposto la liberazione).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 31.05.2023), redatta dall'Arch. Marco Dellai con studio a Vicenza.



PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 59.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 44.250,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 2A: € 181.500,00.

OFFERTA MINIMA: € 136.125,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

LOTTO 2B: € 76.500,00.

OFFERTA MINIMA: € 57.375,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

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 11 aprile 2025 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.**



484/2022 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. 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 congruaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.
 - 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
 - 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà



revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

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

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del



professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PUBBLICITA'

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net, gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

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

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

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

con l'incarico, tra l'altro di:

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

Vicenza, 29/01/2025



IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Gaia Boschetti

