

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 420/2023 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 2 aprile 2025 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. 4

part. n. 237 sub 10, CORSO ANDREA PALLADIO, p. 1, Cat. A/10, Cl. 6, Cons. vani 2,5, Sup. Cat. Tot. mq. 54 – Tot. escluse aree scoperte mq. 54, Rendita € 1052,28;

confini (in senso N.E.S.O.): Nord: vano scala comune; Est: affaccio su Stradella San Giacomo; Sud: affaccio su Corso Palladio; Ovest: part. n. 236;

part. n. 163 sub 82, STRADELLA DEI STALLI, p. S1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 11, Sup. Cat. Tot. mq. 11, Rendita € 25,56;

confini (in senso N.E.S.O.): Nord: muri perimetrali verso part. n. 574; Est: part. n. 163 sub 83; Sud: part. n. 163 sub 91 (b.c.n.c.); Ovest: part. n. 163 sub 63 (b.c.n.c.).

Trattasi di ufficio (da ultimare) al piano primo di palazzo sito a Vicenza in Stradella San Giacomo n. 1 (laterale di Corso Palladio) e di deposito/magazzino al piano interrato di altro condominio sito sempre a Vicenza in Stradella degli Stalli n. 3.

Si riporta testualmente, di seguito, la descrizione, nel dettaglio, delle u.i. in oggetto contenuta in perizia:

“I beni oggetto di procedura sono un ufficio al primo piano in un condominio sito a Vicenza in Stradella San Giacomo n.1 ed un magazzino al piano interrato in un ulteriore condominio sito in Stradella degli Stalli n.1. I beni sono siti all'interno del perimetro delle mura del Centro Storico di Vicenza. Il condominio in cui si trova l'ufficio risulta risalente XIX secolo, e costituito da 4 piani fuori terra ed un sottotetto. Agli inizi degli anni 2000 l'intero condominio, con esclusione del piano terra, fu oggetto di una ristrutturazione ed alla data attuale non risulta ancora completata. In questa ristrutturazione il vano scala venne dotato di ascensore o montacarichi e vennero ristrutturate completamente le unità immobiliari. L'involucro esterno non subì particolari modifiche, ad esclusione del tetto che risulta sostituito, così come gli orizzontamenti interpiano

(solai). Nel vano scala al piano terra sono visibili gli alloggiamenti dei contatori, non ancora installati eccetto quelli dell'energia elettrica. Viene segnalata la presenza di utenze dell'attività commerciale al piano terra non oggetto della procedura nell'androne d'ingresso al piano terra. Non essendo attive le utenze delle parti comuni (e nemmeno quelle delle unità oggetto di procedura) non si è potuto verificare se l'ascensore risulta funzionante. Da informazioni ricevute l'ascensore risulta essere stato installato intorno al 2006 e fu verificato con l'energia elettrica di cantiere il funzionamento, ma non risulta mai eseguito il collaudo. L'installatore (Detto Srl di Costabissara) riferisce che alla data odierna risulta cambiata la normativa e che per poterlo collaudare e mettere in uso servono interventi. Tali interventi sono stati sommariamente stimati in circa 20.000€ più IVA (onere del condominio se si intende provvedere alla messa in funzione). Si rileva che, oltre all'ascensore, le parti comuni non risultano ancora completate. In particolare al piano terra mancano porzioni di parapetto definitivo, le chiusure delle nicchie dei contatori, ripristini e colore finale, oltre alla sostituzione del portoncino d'entrata. L'elenco delle opere mancanti risulta redatto semplicemente da quanto si è potuto vedere, senza specifiche indagini. Risulterà necessario da parte degli aggiudicatari incaricare le opportune ditte per le verifiche degli impianti comuni e le opere per completarle.

L'ufficio al primo piano è open-space di circa 47mq calpestabili con altezza sotto trave di circa 274cm e antibagno e bagno di circa 6mq. L'ufficio presenta un soffitto in travi lignee e tavolato, dei muri intonacati e tinteggiati, un pavimento in parquet di essenza pregiata di scelta commerciale, serramenti esterni in legno con vetrocamera e oscuri a libro alla vicentina. Mancano tutti i battiscopa. Il bagno e l'antibagno sono pavimentati ed in parte rivestiti con piastrelle in ceramica e sono privi dei sanitari. L'unità risulta avere impianti sotto traccia. Riguardo l'impianto elettrico, per quanto visibile, appare installato anche con passaggio dei cavi elettrici; l'impianto termoidraulico è costituito da riscaldamento predisposto per una caldaia a gas, ma manca la caldaia ed i termosifoni. Riguardo lo scarico dei fumi della caldaia al tempo della ristrutturazione venivano installate caldaie normali che richiedevano un certo tipo di canna fumaria. Quel tipo di caldaie non possono più essere installate per direttiva europea, e le nuove caldaie a condensazione richiedono delle canne fumarie specifiche; sarà cura dell'aggiudicatario verificare con un idraulico fumista la possibilità di installare una canna fumaria idonea, sostenendo le relative spese. Sotto la finestra in entrata risulta predisposto il posizionamento del condizionatore, ma non ci sono condizionatori o split visibili. Non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, e nessuna agibilità relativa ai lavori di ristrutturazione. Per l'installazione dei contatori e/o la loro messa in funzione risulterà necessario verificare e completare gli impianti ed ottenere il certificato di conformità.

Il magazzino in via stalli risulta realizzato al piano interrato di un condominio ed ha una superficie catastale di circa 12mq. Risulta raggiungibile da Stradella degli Stalli, attraversando il cortile comune fino alla scala o al montacarichi per auto che portano al piano interrato. Il magazzino è costituito da pavimento in cemento, soffitto con solaio intonacato, muro in calcestruzzo verso il mappale 574 e non ha alcuna ripartizione che lo suddivida dal magazzino a lato o dall'area di manovra. Sul lato Est si rileva una porta di accesso ad un vano condominiale, raggiungibile passando attraverso il magazzino stesso. Per quanto riguarda il potenziale cambio d'uso da magazzino a parcheggio si rileva nei titoli edilizi reperiti che venne concessa una capacità di parcheggio non superiore a 9 veicoli, escludendo questa unità immobiliare; una eventuale verifica sulla sussistenza della possibilità di cambio d'uso dovrà essere estesa a tutto il piano interrato a livello condominiale, considerando il rispetto delle norme edilizie e di sicurezza dei Vigili del Fuoco.”.

La superficie commerciale complessiva del lotto è di mq. 73.

Note: i costi delle opere allo stato mancanti sono stati quantificati, come da perizia e documentazione alla stessa allegata (alla cui lettura, per maggiori informazioni, si rinvia), in € 12.000,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

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

Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato:

- nell'atto di provenienza della part. n. 237 sub 10 (compravendita in data 18.04.2002 al n. 93.641 di Rep. Notaio Paolo Dianese di Vicenza), avente ad oggetto anche le u.i. part. n. 237 subb 11 (LOTTO 2), 12 (LOTTO 3), 13 (LOTTO 4), 14 (LOTTO 5) e 15 (LOTTO 5):

“Fa altresì parte della presente compravendita la proprietà esclusiva sia dell'ingresso, con accesso dalla Stradella S. Giacomo, e del vano scala dal piano terra al piano quinto sia del sottotetto.

Perciò, viene compravenduto l'intero fabbricato escluso il bar.

(...)

Si precisa che il muro al piano terra in confine con l'unità immobiliare m.n. 237 sub 9 (dove si trovava la porta) è di proprietà dell'odierna società acquirente fino alla mezzeria dello stesso; la società acquirente si riserva il diritto di chiudere in mezzeria in qualsiasi momento detto muro”; a tal riguardo, si segnala che l'esperto stimatore, con pec in data 03.02.2025 agli atti, ha precisato che (si riporta testuale) “nello stato dei luoghi non vi è alcuna porta di comunicazione tra il vano scala ed il subalterno 9 di altra ditta”;

- nell'atto di provenienza della part. n. 163 sub 82 (compravendita autenticata in data 03.02.2004 al n. 204.658 di Rep. Notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza), avente ad oggetto anche le u.i. part. n.163

subb 83 (LOTTO 2), 84 (LOTTO 3) e 71 (LOTTO 4):

“E’ inoltre compresa la comproprietà relativa sull’androne comune, sul montacarichi, sulle scale di accesso, sulla pista di scorrimento e quanto altro previsto dalla legge.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che nell’atto di provenienza in seguito precisato la parte venditrice dell’odierna alienante si era riservata il diritto di variare la destinazione d’uso dei magazzini e dei posti auto siti al Piano Interrato.

La parte acquirente prende atto e nulla oppone.

(...)

La parte venditrice inoltre precisa che è in corso una contestazione con il confinante relativamente alla zona garage e solleva la parte acquirente da ogni onere e qualsiasi responsabilità, impegnandosi a risolverla a propria cura e spese”; a tal riguardo, si segnala che l’esperto stimatore, con pec in data 03.02.2025 agli atti, ha precisato che (si riporta testuale) “nell’accesso agli atti non è stato rinvenuto alcun documento a riguardo”.

Come da elenco subalterni agli atti, costituiscono beni non censibili comuni anche alla part. n. 163 sub 82 in oggetto i seguenti:

- part. n. 163 sub 63 (CORTILE - SCALE P.S1.-P.T), comune a tutti i subb;
- part. n. 163 sub 91 (MANOVRA-MONTAUTO-SCALA P.S1.-PT), comune ai subb 34, 35, 39, 60, 61, 64, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 89, 90, 94.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

Con riferimento al fabbricato di cui fa parte l’u.i. part. n. 237 sub 10 (costruito ben prima del 01.09.1967), l’esperto stimatore ha reperito la seguente documentazione:

- presso l’U.T. Comunale:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 30829/86 P.G. del 04.03.1993 per “*variazioni prospettiche nell’unità commerciale che comprende i piani terra e primo*”;
- Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 30829/86 P.G. (n. 6753/CON) del 20.11.1996;

- tramite la parte eseguita:

- Comunicazione per l’esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n.ri 7980 O.M. e 29880/2002 P.G. del 28.10.2002;
- D.I.A. n.ri 38656/03 Prot. Gen. e 36119 Progr. del 24.12.2003 per lavori di manutenzione straordinaria;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.ri 49923/2004 P.G. e 4533/2004 U.T. del 09.12.2004 per “*manutenzione straordinaria*”;

- Comunicazione Fine Lavori del 17.12.2014.

Note: non è presente l'abitabilità/agibilità.

Con riferimento al fabbricato di cui fa parte l'u.i. part. n. 163 sub 82 (costruito, come si evince dall'atto di provenienza già sopra richiamato, ante 01.09.1967), si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

“Sono stati reperiti i fascicoli che riguardano una ristrutturazione ed ampliamento del complesso immobiliare.

Da tali fascicoli si rileva:

- *Fu depositata un'istanza PGN 4629/89 UT 19617 con parere negativo in quanto in contrasto con le norme del PPCS*
- *in data 29/11/89 veniva depositato ricorso a tale parere; venne ribadita la necessità di un Piano di Recupero e dell'applicazione artt. 4 e 5 NTA PPCS.*
- *In data 16/04/1991 venne depositata domanda di Concessione Ed. PGN 4629/89 UT 19617 con una soluzione alternativa*
- *In data 30/07/91 venne depositato ricorso avverso il parere della Commissione Edilizia, rigettato*
- *Ulteriore rigetto del 04/02/1992 (rectius 04.02.1992)*
- *Concessione ed. sanatoria L 47/85 PG 2160/95 del 20/11/95*
- *Agibilità parziale PG 2160/95 n.062/con unità immobiliari fuori del compendio*
- *DIA PG 23117 del 12/12/1995 per copertura ed installazione del montauto*
- *DIA PG 26107 n.5172 del 18/09/1997 per cambio d'uso di locali interrati.*
- *Istanza di agibilità PG 2160/95 n.062/con per il piano interrato*
- *Autorizzazione in sanatoria NPG 26370/99 NUT 30801 del 26/04/2000*

Tra questi documenti non è presente l'agibilità delle unità immobiliari interessate dalla procedura.

Tra i documenti nel fascicolo si rileva comunque che l'istanza integrativa per le unità immobiliari al piano interrato risulta depositata. Il giudizio di conformità viene espresso rispetto l'ultimo titolo agli atti che ha interessato le unità, ovvero la DIA PG 26107 del 18/09/1997.”.

Note: risultano allegate alla perizia (non menzionate nella stessa) Comunicazione per l'esecuzione di opere interne del 06.02.1992 (Pratica n. 317/AB/92) e successive Ordinanza di sospensione lavori n.ri 2010/92 P.G. e 200 Reg. Ord. del 27.04.1993 e Ordinanza di sospensione lavori n.ri 2010/92 = 10.8.3 P.G. e 224 Reg. Ord. del 20.07.1993.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

“Riguardo l'unità di cui al mappale 237

L'edificio risulta di origine antica infatti risulta già presente nella mappe d'impianto. Lo stesso PPCS rileva che si tratta di edificio del XIX secolo (quindi tra il 1800 ed il 1900). Esso risulta oggetto di ristrutturazione tra il 2002 ed il 2014 e tale ristrutturazione prevedeva il mantenimento dell'involucro esterno. Rispetto l'ultimo titolo edilizio la situazione rappresentata non risulta avere particolari difformità. Si rileva un diverso posizionamento dei muri divisori di bagno ed antibagno; riguardo invece le piccole incongruenze di posizionamento delle aperture esterne e dei muri portanti, visto che l'involucro non risulta aver subito interventi particolari nel corso della ristrutturazione (così risulta nei titoli edilizi depositati eccetto la copertura che risulta rifatta nella posizione originaria), si ritiene che siano dovute a difficoltà di misurazione, in quanto l'edificio, essendo molto antico, presenta delle irregolarità dovute alla tecnologia costruttiva dell'epoca;

Riguardo l'unità di cui al mappale 163

L'edificio risulta già presente nella mappe d'impianto, e fu oggetto di ristrutturazione (...), di sanatoria di cui alla L. 47/85 e di cambio d'uso, che risulta l'ultimo intervento che riguarda le unità immobiliari oggetto di procedura. Malgrado vi sia una istanza, l'agibilità non risulta rilasciata. Negli elaborati grafici allegati al titolo citato risulta che il bene catastalmente censito con il sub. 82 costituisca un magazzino residenziale unico con il sub. 83, e che vi sia una divisione rispetto la corsia di manovra; in realtà, a parte la struttura portante, il magazzino risulta completamente aperto verso l'area di manovra e verso i magazzini limitrofi.

Si ritiene che sia necessario il parere di un tecnico specializzato in pratiche dei Vigili del Fuoco che prenda in considerazione tutta la situazione del piano interrato alla luce delle nuove normative (deve essere fatto pertanto a livello condominiale).

(...) Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Riguardo l'unità di cui al mappale 237

Le divergenze riguardanti i divisorii interni tra quanto autorizzato e quanto realizzato necessitano di pratica per opere interne in sanatoria di cui all'art. 6 bis comma 5 DPR 380/01 che prevede una sanzione di 1.000,00€. Le leggere divergenze riguardanti l'involucro (muri, finestre e porte-finestre originari) sono attribuibili a difficoltà di misurazione e non a difformità. Nel fascicolo non risulta presente la denuncia delle strutture, ma si rileva in ogni caso che le strutture orizzontali sono state sostituite; si ritiene che a livello dell'intero condominio dovrà essere verificata da un ingegnere strutturista l'idoneità statica, anche se di fatto non sono state notate delle criticità particolari (fessurazioni, cedimenti ecc.). Fatta la sanatoria, oltre ai lavori di completamento della ristrutturazione contabilizzati nel capitolo di stima, si renderà necessaria la Segnalazione Certificata di Agibilità finale con tutta la documentazione del caso. Si stima una spesa di circa 3.000,00€ compresa sanzione per la sanatoria e non compresi eventuali compensi richiesti per le

certificazioni di conformità impianti e/o certificati di rispondenza e nemmeno l'idoneità statica, che spetta all'intero condominio e non al singolo aggiudicatario.

Riguardo l'unità di cui al mappale 163

Si rileva che nel piano interrato vi è la coesistenza di magazzini ed autorimesse e che nell'ultima pratica edilizia sono state segnalate delle suddivisioni tra magazzini ed area di manovra. La situazione attuale richiede una analisi da parte di un tecnico specializzato in pratiche dei Vigili del Fuoco che ricomprenda tutto il piano interrato a livello condominiale. Cautelativamente si ritiene che tali suddivisioni debbano essere eseguite con materiali idonei previsti dalle norme dei VV.FF. Si stima una spesa di circa 1.800,00€ per la pratica edilizia di cui all'art. 3bis DPR 380/01 per frazionare le unità immobiliari (sono state suddivise solo catastalmente) e porre in opera muri e accessi; Per le opere edilizie (muri cartongesso con isolante e porta REI) si stima una spesa di circa 2.200. Non è ricompresa la spesa dell'analisi ai sensi delle norme dei VV.FF. che spetta al condominio e non al singolo aggiudicatario. Le nuove ripartizioni dovranno tener conto che vi è una porta per accedere al bene comune sub.63 alla quale si accede passando attraverso il sub. 82 oggetto della presente relazione.”.

Note: i costi di regolarizzazione sopra riportati (per complessivi € 4.800,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come si evince dalla perizia, quanto all'u.i. part. n. 237 sub 10, sono state rilevate difformità (dovute alla ristrutturazione avvenuta tra il 2002 ed il 2014 a seguito della quale le planimetrie catastali non risultano essere state ancora oggetto di aggiornamento); quanto all'u.i. part. n. 163 sub 82, invece, si segnala che, nella relativa planimetria catastale, la stessa viene erroneamente indicata come “posto auto”; entrambe le planimetrie in oggetto, pertanto, devono essere aggiornate (quella della part. n. 163 sub 82 con la dicitura “magazzino” o “deposito”); i relativi costi, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita, sono stati quantificati in circa € 1.250,00.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 24.09.2034) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 237 sub 10 in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 25,56 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia: “*Riguardo l'analisi di vincoli e tutele sulla carta dei Vincoli e Tutele del PI non vengono rilevati vincoli di beni culturali, paesaggistici, archeologici D.Lgs 42/2004 o monumento nazionale eccetto sul cortile di passaggio per l'accesso al vano montacarichi del mappale 163, dove si rileva un vincolo di beni culturali*

D.Lgs 42/2004. Nel sito della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio non viene rilevato alcun vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico storico-artistico.”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 17.09.2024), redatta dall'esperto stimatore, Geom. Marco Piergiorgio Pagani di Montecchio Maggiore (VI).

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 4

part. n. 237 sub 11, CORSO ANDREA PALLADIO, p. 1, Cat. A/10, Cl. 5, Cons. vani 1,5, Sup. Cat. Tot. mq. 38 – Tot. escluse aree scoperte mq. 38, Rendita € 542,28;

confini (in senso N.E.S.O.): Nord ed Est: affaccio su Stradella San Giacomo; Sud: vano scala comune; Ovest: part. n. 236;

part. n. 163 sub 83, STRADELLA DEI STALLI, p. S1, Cat. C/2, Cl. 6, Cons. mq. 11, Sup. Cat. Tot. mq. 11, Rendita € 48,29;

confini (in senso N.E.S.O.): Nord: muri perimetrali verso part. n. 574; Est: part. n. 163 sub 84; Sud: part. n. 163 sub 91 (b.c.n.c.); Ovest: part. n. 163 sub 82.

Trattasi di ufficio (da ultimare) al piano primo di palazzo sito a Vicenza in Stradella San Giacomo n. 1 (laterale di Corso Palladio) e di deposito/magazzino al piano interrato di altro condominio sito sempre a Vicenza in Stradella degli Stalli n. 3.

Si riporta testualmente, di seguito, la descrizione, nel dettaglio, delle u.i. in oggetto contenuta in perizia:

“I beni oggetto di procedura sono un ufficio al primo piano in un condominio sito a Vicenza in Stradella San Giacomo n.1 ed un magazzino al piano interrato in un ulteriore condominio sito in Stradella degli Stalli n.1. I beni sono siti all'interno del perimetro delle mura del Centro Storico di Vicenza. Il condominio in cui si trova l'ufficio risulta risalente XIX secolo, e costituito da 4 piani fuori terra ed un sottotetto. Agli inizi degli anni 2000 l'intero condominio, con esclusione del piano terra, fu oggetto di una ristrutturazione ed alla data attuale non risulta ancora completata. In questa ristrutturazione il vano scala venne dotato di ascensore o montacarichi e vennero ristrutturate completamente le unità immobiliari. L'involucro esterno non subì particolari modifiche, ad esclusione del tetto che risulta sostituito, così come gli orizzontamenti interpiano (solai). Nel vano scala al piano terra sono visibili gli alloggiamenti dei contatori, non ancora installati eccetto quelli dell'energia elettrica. Viene segnalata la presenza di utenze dell'attività commerciale al piano terra non oggetto della procedura nell'androne d'ingresso al piano terra. Non essendo attive le utenze delle parti comuni (e nemmeno quelle delle unità oggetto di procedura) non si è potuto verificare se l'ascensore risulta funzionante. Da informazioni ricevute

l'ascensore risulta essere stato installato intorno al 2006 e fu verificato con l'energia elettrica di cantiere il funzionamento, ma non risulta mai eseguito il collaudo. L'installatore (Detto Srl di Costabissara) riferisce che alla data odierna risulta cambiata la normativa e che per poterlo collaudare e mettere in uso servono interventi. Tali interventi sono stati sommariamente stimati in circa 20.000€ più IVA (onere del condominio se si intende provvedere alla messa in funzione). Si rileva che, oltre all'ascensore, le parti comuni non risultano ancora completate. In particolare al piano terra mancano porzioni di parapetto definitivo, le chiusure delle nicchie dei contatori, ripristini e colore finale, oltre alla sostituzione del portoncino d'entrata. L'elenco delle opere mancanti risulta redatto semplicemente da quanto si è potuto vedere, senza specifiche indagini. Risulterà necessario da parte degli aggiudicatari incaricare le opportune ditte per le verifiche degli impianti comuni e le opere per completarle.

L'ufficio al primo piano è open-space di circa 27mq calpestabili con altezza sotto trave di circa 276cm e antibagno e bagno di circa 5mq. L'ufficio presenta un soffitto in travi lignee e tavolato, dei muri intonacati e tinteggiati, un pavimento in parquet di essenza pregiata di scelta commerciale, serramenti esterni in legno con vetrocamera e oscuri a libro alla vicentina. Mancano tutti i battiscopa. Il bagno e l'antibagno sono pavimentati ed in parte rivestiti con piastrelle in ceramica e sono privi dei sanitari. L'unità risulta avere impianti sotto traccia. Riguardo l'impianto elettrico, per quanto visibile, appare installato anche con passaggio dei cavi elettrici; l'impianto termoidraulico è costituito da riscaldamento predisposto per una caldaia a gas, ma manca la caldaia ed i termosifoni. Riguardo lo scarico dei fumi della caldaia al tempo della ristrutturazione venivano installate caldaie normali che richiedevano un certo tipo di canna fumaria. Quel tipo di caldaie non possono più essere installate per direttiva europea, e le nuove caldaie a condensazione richiedono delle canne fumarie specifiche; sarà cura dell'aggiudicatario verificare con un idraulico fumista la possibilità di installare una canna fumaria idonea, sostenendo le relative spese. Sotto la finestra in entrata risulta predisposto il posizionamento del condizionatore, ma non ci sono condizionatori o split visibili. Non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, e nessuna agibilità relativa ai lavori di ristrutturazione. Per l'installazione dei contatori e/o la loro messa in funzione risulterà necessario verificare e completare gli impianti ed ottenere il certificato di conformità.

Il magazzino in via Stalli risulta realizzato al piano interrato di un condominio ed ha una superficie catastale di circa 12mq. Risulta raggiungibile da Stradella degli Stalli, attraversando il cortile comune fino alla scala o al montacarichi per auto che portano al piano interrato. Il magazzino è costituito da pavimento in cemento, soffitto con solaio intonacato, muro in calcestruzzo verso il mappale 574 e non ha alcuna ripartizione che lo suddivida dai magazzini a lato o dall'area di

manovra. Per quanto riguarda il potenziale cambio d'uso da magazzino a parcheggio si rileva nei titoli edilizi reperiti che venne concessa una capacità di parcheggio non superiore a 9 veicoli, escludendo questa unità immobiliare; Una eventuale verifica sulla sussistenza della possibilità di cambio d'uso dovrà essere estesa a tutto il piano interrato a livello condominiale, considerando il rispetto delle norme edilizie e di sicurezza dei Vigili del Fuoco.”.

La superficie commerciale complessiva del lotto è di mq. 50.

Note: i costi delle opere allo stato mancanti sono stati quantificati, come da perizia e documentazione alla stessa allegata (alla cui lettura, per maggiori informazioni, si rinvia), in € 11.000,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

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

Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato:

- nell'atto di provenienza della part. n. 237 sub 11 (compravendita in data 18.04.2002 al n. 93.641 di Rep. Notaio Paolo Dianese di Vicenza), avente ad oggetto anche le u.i. part. n. 237 subb 10 (LOTTO 1), 12 (LOTTO 3), 13 (LOTTO 4), 14 (LOTTO 5) e 15 (LOTTO 5):

“Fa altresì parte della presente compravendita la proprietà esclusiva sia dell'ingresso, con accesso dalla Stradella S. Giacomo, e del scala dal piano terra al piano quinto sia del sottotetto. Perciò, viene compravenduto l'intero fabbricato escluso il bar.

(...)

Si precisa che il muro al piano terra in confine con l'unità immobiliare m.n. 237 sub 9 (dove si trovava la porta) è di proprietà dell'odierna società acquirente fino alla mezzeria dello stesso; la società acquirente si riserva il diritto di chiudere in mezzeria in qualsiasi momento detto muro”; a tal riguardo, si segnala che l'esperto stimatore, con pec in data 03.02.2025 agli atti, ha precisato che (si riporta testuale) “nello stato dei luoghi non vi è alcuna porta di comunicazione tra il vano scala ed il subalterno 9 di altra ditta”;

- nell'atto di provenienza della part. n. 163 sub 83 (compravendita autenticata in data 03.02.2004 al n. 204.658 di Rep. Notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza), avente ad oggetto anche le u.i. part. n.163 subb 82 (LOTTO 1), 84 (LOTTO 3) e 71 (LOTTO 4):

“E' inoltre compresa la comproprietà relativa sull'androne comune, sul montacarichi, sulle scale di accesso, sulla pista di scorrimento e quanto altro previsto dalla legge.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che nell'atto di provenienza in seguito precisato la parte venditrice dell'odierna alienante si era riservata il diritto di variare la destinazione d'uso dei magazzini e dei posti auto siti al Piano Interrato.

La parte acquirente prende atto e nulla oppone.

(...)

La parte venditrice inoltre precisa che è in corso una contestazione con il confinante relativamente alla zona garage e solleva la parte acquirente da ogni onere e qualsiasi responsabilità, impegnandosi a risolverla a propria cura e spese”; a tal riguardo, si segnala che l’esperto stimatore, con pec in data 03.02.2025 agli atti, ha precisato che (si riporta testuale) “nell’accesso agli atti non è stato rinvenuto alcun documento a riguardo”.

Come da elenco subalterni agli atti, costituiscono beni non censibili comuni anche alla part. n. 163 sub 83 in oggetto i seguenti:

- part. n. 163 sub 63 (CORTILE - SCALE P.S1.-P.T), comune a tutti i subb;
- part. n. 163 sub 91 (MANOVRA-MONTAUTO-SCALA P.S1.-PT), comune ai subb 34, 35, 39, 60, 61, 64, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 89, 90, 94.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

Con riferimento al fabbricato di cui fa parte l’u.i. part. n. 237 sub 11 (costruito ben prima del 01.09.1967), l’esperto stimatore ha reperito la seguente documentazione:

- presso l’U.T. Comunale:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 30829/86 P.G. del 04.03.1993 per “*variazioni prospettiche nell’unità commerciale che comprende i piani terra e primo*”;

- Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 30829/86 P.G. (n. 6753/CON) del 20.11.1996;

- tramite la parte eseguita:

- Comunicazione per l’esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n.ri 7980 O.M. e 29880/2002 P.G. del 28.10.2002;

- D.I.A. n.ri 38656/03 Prot. Gen. e 36119 Progr. del 24.12.2003 per lavori di manutenzione straordinaria;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.ri 49923/2004 P.G. e 4533/2004 U.T. del 09.12.2004 per “*manutenzione straordinaria*”;

- Comunicazione Fine Lavori del 17.12.2014.

Note: non è presente l’abitabilità/agibilità.

Con riferimento al fabbricato di cui fa parte l’u.i. part. n. 163 sub 83 (costruito, come si evince dall’atto di provenienza già sopra richiamato, ante 01.09.1967), si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

“Sono stati reperiti i fascicoli che riguardano una ristrutturazione ed ampliamento del complesso immobiliare.

Da tali fascicoli si rileva:

- Fu depositata un'istanza PGN 4629/89 UT 19617 con parere negativo in quanto in contrasto con le norme del PPCS
- in data 29/11/89 veniva depositato ricorso a tale parere; venne ribadita la necessità di un Piano di Recupero e dell'applicazione artt. 4 e 5 NTA PPCS.
- In data 16/04/1991 venne depositata domanda di Concessione Ed. PGN 4629/89 UT 19617 con una soluzione alternativa
- In data 30/07/91 venne depositato ricorso avverso il parere della Commissione Edilizia, rigettato
- Ulteriore rigetto del 04/02/1992 (rectius 04.02.1992)
- Concessione ed. sanatoria L 47/85 PG 2160/95 del 20/11/95
- Agibilità parziale PG 2160/95 n.062/con unità immobiliari fuori del compendio
- DIA PG 23117 del 12/12/1995 per copertura ed installazione del montauto
- DIA PG 26107 n.5172 del 18/09/1997 per cambio d'uso di locali interrati.
- Istanza di agibilità PG 2160/95 n.062/con per il piano interrato
- Autorizzazione in sanatoria NPG 26370/99 NUT 30801 del 26/04/2000

Tra questi documenti non è presente l'agibilità delle unità immobiliari interessate dalla procedura. Tra i documenti nel fascicolo si rileva comunque che l'istanza integrativa per le unità immobiliari al piano interrato risulta depositata. Il giudizio di conformità viene espresso rispetto l'ultimo titolo agli atti che ha interessato le unità, ovvero la DIA PG 26107 del 18/09/1997.”.

Note: risultano allegate alla perizia (non menzionate nella stessa) Comunicazione per l'esecuzione di opere interne del 06.02.1992 (Pratica n. 317/AB/92) e successive Ordinanza di sospensione lavori n.ri 2010/92 P.G. e 200 Reg. Ord. del 27.04.1993 e Ordinanza di sospensione lavori n.ri 2010/92 = 10.8.3 P.G. e 224 Reg. Ord. del 20.07.1993.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

“Riguardo l'unità di cui al mappale 237

L'edificio risulta di origine antica infatti risulta già presente nella mappale d'impianto. Lo stesso PPCS rileva che si tratta di edificio del XIX secolo (quindi tra il 1800 ed il 1900). Esso risulta oggetto di ristrutturazione tra il 2002 ed il 2014 e tale ristrutturazione prevedeva il mantenimento dell'involucro esterno. Rispetto l'ultimo titolo edilizio la situazione rappresentata non risulta avere particolari difformità. Si rileva un diverso posizionamento dei muri divisorii di bagno ed antibagno; riguardo invece le piccole incongruenze di posizionamento delle aperture esterne e dei muri portanti, visto che l'involucro non risulta aver subito interventi particolari nel corso della

ristrutturazione (così risulta nei titoli edilizi depositati eccetto la copertura che risulta rifatta nella posizione originaria), si ritiene che siano dovute a difficoltà di misurazione, in quanto l'edificio, essendo molto antico, presenta delle irregolarità dovute alla tecnologia costruttiva dell'epoca;

Riguardo l'unità di cui al mappale 163

L'edificio risulta già presente nella mappe d'impianto, e fu oggetto di ristrutturazione (...), di sanatoria di cui alla L. 47/85 e di cambio d'uso, che risulta l'ultimo intervento che riguarda le unità immobiliari oggetto di procedura. Malgrado vi sia una istanza, l'agibilità non risulta rilasciata. Negli elaborati grafici allegati al titolo citato risulta che il bene catastalmente censito con il sub. 83 costituisca un magazzino residenziale unico con il sub. 82, e che vi sia una divisione rispetto la corsia di manovra; in realtà, a parte la struttura portante, il magazzino risulta completamente aperto verso l'area di manovra e verso i magazzini limitrofi.

Si ritiene che sia necessario il parere di un tecnico specializzato in pratiche dei Vigili del Fuoco che prenda in considerazione tutta la situazione del piano interrato alla luce delle nuove normative (deve essere fatto pertanto a livello condominiale).

(...) Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Riguardo l'unità di cui al mappale 237

Le divergenze riguardanti i divisori interni tra quanto autorizzato e quanto realizzato necessitano di pratica per opere interne in sanatoria di cui all'art. 6 bis comma 5 DPR 380/01 che prevede una sanzione di 1.000,00€. Le leggere divergenze riguardanti l'involucro (muri, finestre e porte-finestre originari) sono attribuibili a difficoltà di misurazione e non a difformità. Nel fascicolo non risulta presente la denuncia delle strutture, ma si rileva in ogni caso che le strutture orizzontali sono state sostituite; si ritiene che a livello dell'intero condominio dovrà essere verificata da un ingegnere strutturista l'idoneità statica, anche se di fatto non sono state notate delle criticità particolari (fessurazioni, cedimenti ecc.). Fatta la sanatoria, oltre ai lavori di completamento della ristrutturazione contabilizzati nel capitolo di stima, si renderà necessaria la Segnalazione Certificata di Agibilità finale con tutta la documentazione del caso. Si stima una spesa di circa 3.000,00€ compresa sanzione per la sanatoria e non compresi eventuali compensi richiesti per le certificazioni di conformità impianti e/o certificati di rispondenza e nemmeno l'idoneità statica, che spetta all'intero condominio e non al singolo aggiudicatario.

Riguardo l'unità di cui al mappale 163

Si rileva che nel piano interrato vi è la coesistenza di magazzini ed autorimesse e che nell'ultima pratica edilizia sono state segnalate delle suddivisioni tra magazzini ed area di manovra. La situazione attuale richiede una analisi da parte di un tecnico specializzato in pratiche dei Vigili del Fuoco che ricomprenda tutto il piano interrato a livello condominiale. Cautelativamente si ritiene

che tali suddivisioni debbano essere eseguite con materiali idonei previsti dalle norme dei VV.FF. Si stima una spesa di circa 1.800,00€ per la pratica edilizia di cui all'art. 3bis DPR 380/01 per frazionare le unità immobiliari (sono state suddivise solo catastalmente) e porre in opera muri e accessi; Per le opere edilizie (muri cartongesso con isolante e porta REI) si stima una spesa di circa 2.200. Non è ricompresa la spesa dell'analisi ai sensi delle norme dei VV.FF. che spetta al condominio e non al singolo aggiudicatario. ”.

Note: i costi di regolarizzazione sopra riportati (per complessivi € 4.800,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come si evince dalla perizia, quanto all'u.i. part. n. 237 sub 11, sono state rilevate difformità (dovute alla ristrutturazione avvenuta tra il 2002 ed il 2014 a seguito della quale le planimetrie catastali non risultano essere state ancora oggetto di aggiornamento); quanto all'u.i. part. n. 163 sub 83, invece, non si segnalano difformità; la planimetria della part. n. 237 sub 11, pertanto, deve essere aggiornata; i relativi costi, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita, sono stati quantificati in circa € 700,00.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 24.09.2034) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 237 sub 11 in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 76,97 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia: *“Riguardo l'analisi di vincoli e tutele sulla carta dei Vincoli e Tutele del PI non vengono rilevati vincoli di beni culturali, paesaggistici, archeologici D.Lgs 42/2004 o monumento nazionale eccetto sul cortile di passaggio per l'accesso al vano montacarichi del mappale 163, dove si rileva un vincolo di beni culturali D.Lgs 42/2004. Nel sito della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio non viene rilevato alcun vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico storico-artistico.”.*

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 17.09.2024), redatta dall'esperto stimatore, Geom. Marco Piergiorgio Pagani di Montecchio Maggiore (VI).

LOTTO 3

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 4

part. n. 237 sub 12, CORSO ANDREA PALLADIO, p. 2, Cat. A/3, Cl. 5, Cons. vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 63 – Tot. escluse aree scoperte mq. 63, Rendita € 232,41;

confini (in senso N.E.S.O.): Nord: vano scala comune; Est: affaccio su Stradella San Giacomo; Sud:

affaccio su Corso Palladio; Ovest: part. n. 236;

part. n. 163 sub 84, STRADELLA DEI STALLI, p. S1, Cat. C/2, Cl. 6, Cons. mq. 11, Sup. Cat. Tot. mq. 11, Rendita € 48,29;

confini (in senso N.E.S.O.): Nord: muri perimetrali verso part. n. 574; Est: part. n. 163 sub 85; Sud: part. n. 163 sub 91 (b.c.n.c.); Ovest: part. n. 163 sub 83.

Trattasi di appartamento (da ultimare) al piano secondo di palazzo sito a Vicenza in Stradella San Giacomo n. 1 (laterale di Corso Palladio) e di deposito/magazzino al piano interrato di altro condominio sito sempre a Vicenza in Stradella degli Stalli n. 3.

Si riporta testualmente, di seguito, la descrizione, nel dettaglio, delle u.i. in oggetto contenuta in perizia:

“I beni oggetto di procedura sono un appartamento al secondo piano in un condominio sito a Vicenza in Stradella San Giacomo n.1 ed un magazzino al piano interrato in un ulteriore condominio sito in Stradella degli Stalli n.1. I beni sono siti all’interno del perimetro delle mura del Centro Storico di Vicenza. Il condominio in cui si trova l’appartamento risulta risalente XIX secolo, e costituito da 4 piani fuori terra ed un sottotetto. Agli inizi degli anni 2000 l’intero condominio, con esclusione del piano terra, fu oggetto di una ristrutturazione ed alla data attuale non risulta ancora completata. In questa ristrutturazione il vano scala venne dotato di ascensore o montacarichi e vennero ristrutturate completamente le unità immobiliari. L’involucro esterno non subì particolari modifiche, ad esclusione del tetto che risulta sostituito, così come gli orizzontamenti interpiano (solai). Nel vano scala al piano terra sono visibili gli alloggiamenti dei contatori, non ancora installati eccetto quelli dell’energia elettrica. Viene segnalata la presenza di utenze dell’attività commerciale al piano terra non oggetto della procedura nell’androne d’ingresso al piano terra. Non essendo attive le utenze delle parti comuni (e nemmeno quelle delle unità oggetto di procedura) non si è potuto verificare se l’ascensore risulta funzionante. Da informazioni ricevute l’ascensore risulta essere stato installato intorno al 2006 e fu verificato con l’energia elettrica di cantiere il funzionamento, ma non risulta mai eseguito il collaudo. L’installatore (Detto Srl di Costabissara) riferisce che alla data odierna risulta cambiata la normativa e che per poterlo collaudare e mettere in uso servono interventi. Tali interventi sono stati sommariamente stimati in circa 20.000€ più IVA (onere del condominio se si intende provvedere alla messa in funzione). Si rileva che, oltre all’ascensore, le parti comuni non risultano ancora completate. In particolare al piano terra mancano porzioni di parapetto definitivo, le chiusure delle nicchie dei contatori, ripristini e colore finale, oltre alla sostituzione del portoncino d’entrata. L’elenco delle opere mancanti risulta redatto semplicemente da quanto si è potuto vedere, senza specifiche indagini. Risulterà necessario da parte degli aggiudicatari incaricare le opportune ditte

per le verifiche degli impianti comuni e le opere per completarle.

L'appartamento al primo piano è open-space di circa 47mq calpestabili con altezza sotto tavolato di circa 275cm e antibagno e bagno di circa 6mq. L'appartamento presenta un soffitto in travi lignee e tavolato, dei muri intonacati e tinteggiati, un pavimento in parquet di essenza pregiata di scelta commerciale, serramenti esterni in legno con vetrocamera e oscuri a libro alla vicentina. Mancano tutti i battiscopa. Il bagno e l'antibagno sono pavimentati ed in parte rivestiti con piastrelle in ceramica e sono privi dei sanitari. L'unità risulta avere impianti sotto traccia. Riguardo l'impianto elettrico, per quanto visibile, appare installato anche con passaggio dei cavi elettrici; l'impianto termo-idraulico è costituito da riscaldamento predisposto per una caldaia a gas, ma manca la caldaia ed i termosifoni. Riguardo lo scarico dei fumi della caldaia al tempo della ristrutturazione venivano installate caldaie normali che richiedevano un certo tipo di canna fumaria. Quel tipo di caldaie non possono più essere installate per direttiva europea, e le nuove caldaie a condensazione richiedono delle canne fumarie specifiche; sarà cura dell'aggiudicatario verificare con un idraulico fumista la possibilità di installare una canna fumaria idonea, sostenendo le relative spese. Sotto la finestra in entrata risulta predisposto il posizionamento del condizionatore, ma non ci sono condizionatori o split visibili. Non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, e nessuna agibilità relativa ai lavori di ristrutturazione. Per l'installazione dei contatori e/o la loro messa in funzione risulterà necessario verificare e completare gli impianti ed ottenere il certificato di conformità.

Il magazzino in via stalli risulta realizzato al piano interrato di un condominio ed ha una superficie catastale di circa 12mq. Risulta raggiungibile da Stradella degli Stalli, attraversando il cortile comune fino alla scala o al montacarichi per auto che portano al piano interrato. Il magazzino è costituito da pavimento in cemento, soffitto con solaio intonacato, muro in calcestruzzo verso il mappale 574 e non ha alcuna ripartizione che lo suddivida dai magazzini a lato o dall'area di manovra. Per quanto riguarda il potenziale cambio d'uso da magazzino a parcheggio si rileva nei pochi titoli edilizi reperiti che venne concessa una capacità di parcheggio non superiore a 9 veicoli, escludendo questa unità immobiliare; Una eventuale verifica sulla sussistenza della possibilità di cambio d'uso dovrà essere estesa a tutto il piano interrato a livello condominiale, considerando il rispetto delle norme edilizie e di sicurezza dei Vigili del Fuoco.”.

La superficie commerciale complessiva del lotto è di mq. 72,50.

Note: i costi delle opere allo stato mancanti sono stati quantificati, come da perizia e documentazione alla stessa allegata (alla cui lettura, per maggiori informazioni, si rinvia), in € 12.000,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

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

Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato:

- nell'atto di provenienza della part. n. 237 sub 12 (compravendita in data 18.04.2002 al n. 93.641 di Rep. Notaio Paolo Dianese di Vicenza), avente ad oggetto anche le u.i. part. n. 237 subb 10 (LOTTO 1), 11 (LOTTO 2), 13 (LOTTO 4), 14 (LOTTO 5) e 15 (LOTTO 5):

“Fa altresì parte della presente compravendita la proprietà esclusiva sia dell'ingresso, con accesso dalla Stradella S. Giacomo, e del vano scala dal piano terra al piano quinto sia del sottotetto. Perciò, viene compravenduto l'intero fabbricato escluso il bar.

(...)

Si precisa che il muro al piano terra in confine con l'unità immobiliare m.n. 237 sub 9 (dove si trovava la porta) è di proprietà dell'odierna società acquirente fino alla mezzeria dello stesso; la società acquirente si riserva il diritto di chiudere in mezzeria in qualsiasi momento detto muro”; a tal riguardo, si segnala che l'esperto stimatore, con pec in data 03.02.2025 agli atti, ha precisato che (si riporta testuale) “nello stato dei luoghi non vi è alcuna porta di comunicazione tra il vano scala ed il subalterno 9 di altra ditta”;

- nell'atto di provenienza della part. n. 163 sub 84 (compravendita autenticata in data 03.02.2004 al n. 204.658 di Rep. Notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza), avente ad oggetto anche le u.i. part. n.163 subb 82 (LOTTO 1), 83 (LOTTO 2) e 71 (LOTTO 4):

“E' inoltre compresa la comproprietà relativa sull'androne comune, sul montacarichi, sulle scale di accesso, sulla pista di scorrimento e quanto altro previsto dalla legge.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che nell'atto di provenienza in seguito precisato la parte venditrice dell'odierna alienante si era riservata il diritto di variare la destinazione d'uso dei magazzini e dei posti auto siti al Piano Interrato.

La parte acquirente prende atto e nulla oppone.

(...)

La parte venditrice inoltre precisa che è in corso una contestazione con il confinante relativamente alla zona garage e solleva la parte acquirente da ogni onere e qualsiasi responsabilità, impegnandosi a risolverla a propria cura e spese”; a tal riguardo, si segnala che l'esperto stimatore, con pec in data 03.02.2025 agli atti, ha precisato che (si riporta testuale) “nell'accesso agli atti non è stato rinvenuto alcun documento a riguardo”.

Come da elenco subalterni agli atti, costituiscono beni non censibili comuni anche alla part. n. 163 sub 84 in oggetto i seguenti:

- part. n. 163 sub 63 (CORTILE - SCALE P.S1.-P.T), comune a tutti i subb;

- part. n. 163 sub 91 (MANOVRA-MONTAUTO-SCALA P.S1.-PT), comune ai subb 34, 35, 39, 60,

61, 64, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 89, 90, 94.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

Con riferimento al fabbricato di cui fa parte l'u.i. part. n. 237 sub 12 (costruito ben prima del 01.09.1967), l'esperto stimatore ha reperito la seguente documentazione:

- presso l'U.T. Comunale:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 30829/86 P.G. del 04.03.1993 per “*variazioni prospettiche nell'unità commerciale che comprende i piani terra e primo*”;
- Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 30829/86 P.G. (n. 6753/CON) del 20.11.1996;

- tramite la parte eseguita:

- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n.ri 7980 O.M. e 29880/2002 P.G. del 28.10.2002;
- D.I.A. n.ri 38656/03 Prot. Gen. e 36119 Progr. del 24.12.2003 per lavori di manutenzione straordinaria;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.ri 49923/2004 P.G. e 4533/2004 U.T. del 09.12.2004 per “*manutenzione straordinaria*”;
- Comunicazione Fine Lavori del 17.12.2014.

Note: non è presente l'abitabilità/agibilità.

Con riferimento al fabbricato di cui fa parte l'u.i. part. n. 163 sub 84 (costruito, come si evince dall'atto di provenienza già sopra richiamato, ante 01.09.1967), si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

“Sono stati reperiti i fascicoli che riguardano una ristrutturazione ed ampliamento del complesso immobiliare.

Da tali fascicoli si rileva:

- *Fu depositata un'istanza PGN 4629/89 UT 19617 con parere negativo in quanto in contrasto con le norme del PPCS*
- *in data 29/11/89 veniva depositato ricorso a tale parere; venne ribadita la necessità di un Piano di Recupero e dell'applicazione artt. 4 e 5 NTA PPCS.*
- *In data 16/04/1991 venne depositata domanda di Concessione Ed. PGN 4629/89 UT 19617 con una soluzione alternativa*
- *In data 30/07/91 venne depositato ricorso avverso il parere della Commissione Edilizia, rigettato*
- *Ulteriore rigetto del 04/02/1992 (rectius 04.02.1992)*

- *Concessione ed. sanatoria L 47/85 PG 2160/95 del 20/11/95*
- *Agibilità parziale PG 2160/95 n.062/con unità immobiliari fuori del compendio*
- *DIA PG 23117 del 12/12/1995 per copertura ed installazione del montauto*
- *DIA PG 26107 n.5172 del 18/09/1997 per cambio d'uso di locali interrati.*
- *Istanza di agibilità PG 2160/95 n.062/con per il piano interrato*
- *Autorizzazione in sanatoria NPG 26370/99 NUT 30801 del 26/04/2000*

Tra questi documenti non è presente l'agibilità delle unità immobiliari interessate dalla procedura. Tra i documenti nel fascicolo si rileva comunque che l'istanza integrativa per le unità immobiliari al piano interrato risulta depositata. Il giudizio di conformità viene espresso rispetto l'ultimo titolo agli atti che ha interessato le unità, ovvero la DIA PG 26107 del 18/09/1997.”.

Note: risultano allegate alla perizia (non menzionate nella stessa) Comunicazione per l'esecuzione di opere interne del 06.02.1992 (Pratica n. 317/AB/92) e successive Ordinanza di sospensione lavori n.ri 2010/92 P.G. e 200 Reg. Ord. del 27.04.1993 e Ordinanza di sospensione lavori n.ri 2010/92 = 10.8.3 P.G. e 224 Reg. Ord. del 20.07.1993.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

“Riguardo l'unità di cui al mappale 237

L'edificio risulta di origine antica infatti risulta già presente nella mappale d'impianto. Lo stesso PPCS rileva che si tratta di edificio del XIX secolo (quindi tra il 1800 ed il 1900). Esso risulta oggetto di ristrutturazione tra il 2002 ed il 2014 e tale ristrutturazione prevedeva il mantenimento dell'involucro esterno. Rispetto l'ultimo titolo edilizio la situazione rappresentata non risulta avere particolari difformità. Si rileva un diverso posizionamento dei muri divisorii di bagno ed antibagno; riguardo invece le piccole incongruenze di posizionamento delle aperture esterne e dei muri portanti, visto che l'involucro non risulta aver subito interventi particolari nel corso della ristrutturazione (così risulta nei titoli edilizi depositati eccetto la copertura che risulta rifatta nella posizione originaria), si ritiene che siano dovute a difficoltà di misurazione, in quanto l'edificio, essendo molto antico, presenta delle irregolarità dovute alla tecnologia costruttiva dell'epoca;

Riguardo l'unità di cui al mappale 163

L'edificio risulta già presente nella mappale d'impianto, e fu oggetto di ristrutturazione (...), di sanatoria di cui alla L. 47/85 e di cambio d'uso, che risulta l'ultimo intervento che riguarda le unità immobiliari oggetto di procedura. Malgrado vi sia una istanza, l'agibilità non risulta rilasciata. Negli elaborati grafici allegati al titolo citato risulta che il bene catastalmente censito con il sub. 84 costituisca un magazzino residenziale unico con il sub. 85 (non oggetto di procedura), e che vi sia una divisione rispetto la corsia di manovra; in realtà, a parte la struttura

portante, il magazzino risulta completamente aperto verso l'area di manovra e verso i magazzini limitrofi.

Si ritiene che sia necessario il parere di un tecnico specializzato in pratiche dei Vigili del Fuoco che prenda in considerazione tutta la situazione del piano interrato alla luce delle nuove normative (deve essere fatto pertanto a livello condominiale).

(...) Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Riguardo l'unità di cui al mappale 237

Le divergenze riguardanti i divisori interni tra quanto autorizzato e quanto realizzato necessitano di pratica per opere interne in sanatoria di cui all'art. 6 bis comma 5 DPR 380/01 che prevede una sanzione di 1.000,00€. Le leggere divergenze riguardanti l'involucro (muri, finestre e porte-finestre originari) sono attribuibili a difficoltà di misurazione e non a difformità. Nel fascicolo non risulta presente la denuncia delle strutture, ma si rileva in ogni caso che le strutture orizzontali sono state sostituite; si ritiene che a livello dell'intero condominio dovrà essere verificata da un ingegnere strutturista l'idoneità statica, anche se di fatto non sono state notate delle criticità particolari (fessurazioni, cedimenti ecc.). Fatta la sanatoria, oltre ai lavori di completamento della ristrutturazione contabilizzati nel capitolo di stima, si renderà necessaria la Segnalazione Certificata di Agibilità finale con tutta la documentazione del caso. Si stima una spesa di circa 3.000,00€ compresa sanzione per la sanatoria e non compresi eventuali compensi richiesti per le certificazioni di conformità impianti e/o certificati di rispondenza e nemmeno l'idoneità statica, che spetta all'intero condominio e non al singolo aggiudicatario.

Riguardo l'unità di cui al mappale 163

Si rileva che nel piano interrato vi è la coesistenza di magazzini ed autorimesse e che nell'ultima pratica edilizia sono state segnalate delle suddivisioni tra magazzini ed area di manovra. La situazione attuale richiede una analisi da parte di un tecnico specializzato in pratiche dei Vigili del Fuoco che ricomprenda tutto il piano interrato a livello condominiale. Cautelativamente si ritiene che tali suddivisioni debbano essere eseguite con materiali idonei previsti dalle norme dei VV.FF. Si stima una spesa di circa 1.800,00€ per la pratica edilizia di cui all'art. 3bis DPR 380/01 per frazionare le unità immobiliari (sono state suddivise solo catastalmente) e porre in opera muri e accessi; Per le opere edilizie (muri cartongesso con isolante e porta REI) si stima una spesa di circa 2.200. Non è ricompresa la spesa dell'analisi ai sensi delle norme dei VV.FF. che spetta al condominio e non al singolo aggiudicatario.”.

Note: i costi di regolarizzazione sopra riportati (per complessivi € 4.800,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come si evince dalla perizia, quanto all'u.i. part. n. 237 sub 12, sono state rilevate difformità (dovute alla ristrutturazione avvenuta tra il 2002 ed il 2014 a seguito della quale le planimetrie catastali non risultano essere state ancora oggetto di aggiornamento); quanto all'u.i. part. n. 163 sub 84, invece, non si segnalano difformità; la planimetria della part. n. 237 sub 12, pertanto, deve essere aggiornata; i relativi costi, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita, sono stati quantificati in circa € 700,00.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 24.09.2034) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 237 sub 12 in oggetto è di classe energetica D con EPgl,nren 66,83 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia: *“Riguardo l'analisi di vincoli e tutele sulla carta dei Vincoli e Tutele del PI non vengono rilevati vincoli di beni culturali, paesaggistici, archeologici D.Lgs 42/2004 o monumento nazionale eccetto sul cortile di passaggio per l'accesso al vano montacarichi del mappale 163, dove si rileva un vincolo di beni culturali D.Lgs 42/2004. Nel sito della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio non viene rilevato alcun vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico storico-artistico.”*

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 17.09.2024), redatta dall'esperto stimatore, Geom. Marco Piergiorgio Pagani di Montecchio Maggiore (VI).

LOTTO 4

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 4

part. n. 237 sub 13, CORSO ANDREA PALLADIO, p. 2, Cat. A/3, Cl. 5, Cons. vani 1,5, Sup. Cat. Tot. mq. 42 – Tot. escluse aree scoperte mq. 42, Rendita € 116,20;

confini (in senso N.E.S.O.): Nord ed Est: affaccio su Stradella San Giacomo; Sud: vano scala comune; Ovest: part. n. 236;

part. n. 163 sub 71, STRADELLA DEI STALLI, p. S1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 26, Rendita € 58,10;

confini (in senso N.E.S.O.): Nord: muri perimetrali verso part. n. 574; Est: muri perimetrali; Sud: part. n. 163 sub 72 e part. n. 163 sub 91 (b.c.n.c.); Ovest: part. n. 163 sub 85.

Trattasi di appartamento (da ultimare) al piano secondo di palazzo sito a Vicenza in Stradella San Giacomo n. 1 (laterale di Corso Palladio) e di deposito/magazzino al piano interrato di altro condominio sito sempre a Vicenza in Stradella degli Stalli n. 3.

Si riporta testualmente, di seguito, la descrizione, nel dettaglio, delle u.i. in oggetto contenuta in

perizia:

“I beni oggetto di procedura sono un appartamento al secondo piano in un condominio sito a Vicenza in Stradella San Giacomo n.1 ed un magazzino al piano interrato in un ulteriore condominio sito in Stradella degli Stalli n.1. I beni sono siti all'interno del perimetro delle mura del Centro Storico di Vicenza. Il condominio in cui si trova l'appartamento risulta risalente XIX secolo, e costituito da 4 piani fuori terra ed un sottotetto. Agli inizi degli anni 2000 l'intero condominio, con esclusione del piano terra, fu oggetto di una ristrutturazione ed alla data attuale non risulta ancora completata. In questa ristrutturazione il vano scala venne dotato di ascensore o montacarichi e vennero ristrutturate completamente le unità immobiliari. L'involucro esterno non subì particolari modifiche, ad esclusione del tetto che risulta sostituito, così come gli orizzontamenti interpiano (solai). Nel vano scala al piano terra sono visibili gli alloggiamenti dei contatori, non ancora installati eccetto quelli dell'energia elettrica. Viene segnalata la presenza di utenze dell'attività commerciale al piano terra non oggetto della procedura nell'androne d'ingresso al piano terra. Non essendo attive le utenze delle parti comuni (e nemmeno quelle delle unità oggetto di procedura) non si è potuto verificare se l'ascensore risulta funzionante. Da informazioni ricevute l'ascensore risulta essere stato installato intorno al 2006 e fu verificato con l'energia elettrica di cantiere il funzionamento, ma non risulta mai eseguito il collaudo. L'installatore (Detto Srl di Costabissara) riferisce che alla data odierna risulta cambiata la normativa e che per poterlo collaudare e mettere in uso servono interventi. Tali interventi sono stati sommariamente stimati in circa 20.000€ più IVA (onere del condominio se si intende provvedere alla messa in funzione). Si rileva che, oltre all'ascensore, le parti comuni non risultano ancora completate. In particolare al piano terra mancano porzioni di parapetto definitivo, le chiusure delle nicchie dei contatori, ripristini e colore finale, oltre alla sostituzione del portoncino d'entrata. L'elenco delle opere mancanti risulta redatto semplicemente da quanto si è potuto vedere, senza specifiche indagini. Risulterà necessario da parte degli aggiudicatari incaricare le opportune ditte per le verifiche degli impianti comuni e le opere per completarle.

L'appartamento al primo piano è open-space di circa 27mq calpestabili con altezza sotto tavolato di circa 275cm e antibagno e bagno di circa 5mq. L'appartamento presenta un soffitto in travi lignee e tavolato, dei muri intonacati e tinteggiati, un pavimento in parquet di essenza pregiata di scelta commerciale, serramenti esterni in legno con vetrocamera e oscuri a libro alla vicentina. Mancano tutti i battiscopa. Il bagno e l'antibagno sono pavimentati ed in parte rivestiti con piastrelle in ceramica e sono privi dei sanitari. L'unità risulta avere impianti sotto traccia. Riguardo l'impianto elettrico, per quanto visibile, appare installato anche con passaggio dei cavi elettrici; l'impianto termo-idraulico è costituito da riscaldamento predisposto per una caldaia a

gas, ma manca la caldaia ed i termosifoni. Riguardo lo scarico dei fumi della caldaia al tempo della ristrutturazione venivano installate caldaie normali che richiedevano un certo tipo di canna fumaria. Quel tipo di caldaie non possono più essere installate per direttiva europea, e le nuove caldaie a condensazione richiedono delle canne fumarie specifiche; sarà cura dell'aggiudicatario verificare con un idraulico fumista la possibilità di installare una canna fumaria idonea, sostenendo le relative spese. Sotto la finestra in entrata risulta predisposto il posizionamento del condizionatore, ma non ci sono condizionatori o split visibili. Non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, e nessuna agibilità relativa ai lavori di ristrutturazione. Per l'installazione dei contatori e/o la loro messa in funzione risulterà necessario verificare e completare gli impianti ed ottenere il certificato di conformità.

Il magazzino in via stalli risulta realizzato al piano interrato di un condominio ed ha una superficie catastale di circa 25mq. Risulta raggiungibile da Stradella degli Stalli, attraversando il cortile comune fino alla scala o al montacarichi per auto che portano al piano interrato. Il magazzino è costituito da pavimento in cemento, soffitto con solaio intonacato, muro in calcestruzzo verso il mappale 574 e muri di ripartizione verso le altre unità immobiliari, basculante metallico verso l'area di manovra. Per quanto riguarda il potenziale cambio d'uso da magazzino a parcheggio si rileva nei pochi titoli edilizi reperiti che venne concessa una capacità di parcheggio non superiore a 9 veicoli, escludendo questa unità immobiliare; Una eventuale verifica sulla sussistenza della possibilità di cambio d'uso dovrà essere estesa a tutto il piano interrato a livello condominiale, considerando il rispetto delle norme edilizie e di sicurezza dei Vigili del Fuoco.”.

La superficie commerciale complessiva del lotto è di mq. 58.

Note: i costi delle opere allo stato mancanti sono stati quantificati, come da perizia e documentazione alla stessa allegata (alla cui lettura, per maggiori informazioni, si rinvia), in € 8.500,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

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

Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato:

- nell'atto di provenienza della part. n. 237 sub 13 (compravendita in data 18.04.2002 al n. 93.641 di Rep. Notaio Paolo Dianese di Vicenza), avente ad oggetto anche le u.i. part. n. 237 subb 10 (LOTTO 1), 11 (LOTTO 2), 12 (LOTTO 3), 14 (LOTTO 5) e 15 (LOTTO 5):

“Fa altresì parte della presente compravendita la proprietà esclusiva sia dell'ingresso, con accesso dalla Stradella S. Giacomo, e del vano scala dal piano terra al piano quinto sia del sottotetto. Perciò, viene compravenduto l'intero fabbricato escluso il bar.

(...)

Si precisa che il muro al piano terra in confine con l'unità immobiliare m.n. 237 sub 9 (dove si trovava la porta) è di proprietà dell'odierna società acquirente fino alla mezzeria dello stesso; la società acquirente si riserva il diritto di chiudere in mezzeria in qualsiasi momento detto muro”; a tal riguardo, si segnala che l’esperto stimatore, con pec in data 03.02.2025 agli atti, ha precisato che (si riporta testuale) “nello stato dei luoghi non vi è alcuna porta di comunicazione tra il vano scala ed il subalterno 9 di altra ditta”;

- nell’atto di provenienza della part. n. 163 sub 71 (compravendita autenticata in data 03.02.2004 al n. 204.658 di Rep. Notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza), avente ad oggetto anche le u.i. part. n.163 subb 82 (LOTTO 1), 83 (LOTTO 2) e 84 (LOTTO 3):

“E’ inoltre compresa la comproprietà relativa sull’androne comune, sul montacarichi, sulle scale di accesso, sulla pista di scorrimento e quanto altro previsto dalla legge.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che nell’atto di provenienza in seguito precisato la parte venditrice dell’odierna alienante si era riservata il diritto di variare la destinazione d’uso dei magazzini e dei posti auto siti al Piano Interrato.

La parte acquirente prende atto e nulla oppone.

(...)

La parte venditrice inoltre precisa che è in corso una contestazione con il confinante relativamente alla zona garage e solleva la parte acquirente da ogni onere e qualsiasi responsabilità, impegnandosi a risolverla a propria cura e spese”; a tal riguardo, si segnala che l’esperto stimatore, con pec in data 03.02.2025 agli atti, ha precisato che (si riporta testuale) “nell’accesso agli atti non è stato rinvenuto alcun documento a riguardo”.

Come da elenco subalterni agli atti, costituiscono beni non censibili comuni anche alla part. n. 163 sub 71 in oggetto i seguenti:

- part. n. 163 sub 63 (CORTILE - SCALE P.S1.-P.T), comune a tutti i subb;
- part. n. 163 sub 91 (MANOVRA-MONTAUTO-SCALA P.S1.-PT), comune ai subb 34, 35, 39, 60, 61, 64, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 89, 90, 94.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

Con riferimento al fabbricato di cui fa parte l’u.i. part. n. 237 sub 13 (costruito ben prima del 01.09.1967), l’esperto stimatore ha reperito la seguente documentazione:

- presso l’U.T. Comunale:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 30829/86 P.G. del 04.03.1993 per “*variazioni prospettive nell’unità commerciale che comprende i piani terra e primo*”;

- Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 30829/86 P.G. (n. 6753/CON) del 20.11.1996;
- tramite la parte eseguita:
- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n.ri 7980 O.M. e 29880/2002 P.G. del 28.10.2002;
- D.I.A. n.ri 38656/03 Prot. Gen. e 36119 Progr. del 24.12.2003 per lavori di manutenzione straordinaria;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.ri 49923/2004 P.G. e 4533/2004 U.T. del 09.12.2004 per "manutenzione straordinaria";
- Comunicazione Fine Lavori del 17.12.2014.

Note: non è presente l'abitabilità/agibilità.

Con riferimento al fabbricato di cui fa parte l'u.i. part. n. 163 sub 71 (costruito, come si evince dall'atto di provenienza già sopra richiamato, ante 01.09.1967), si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

"Sono stati reperiti i fascicoli che riguardano una ristrutturazione ed ampliamento del complesso immobiliare.

Da tali fascicoli si rileva:

- *Fu depositata un'istanza PGN 4629/89 UT 19617 con parere negativo in quanto in contrasto con le norme del PPCS*
- *in data 29/11/89 veniva depositato ricorso a tale parere; venne ribadita la necessità di un Piano di Recupero e dell'applicazione artt. 4 e 5 NTA PPCS.*
- *In data 16/04/1991 venne depositata domanda di Concessione Ed. PGN 4629/89 UT 19617 con una soluzione alternativa*
- *In data 30/07/91 venne depositato ricorso avverso il parere della Commissione Edilizia, rigettato*
- *Ulteriore rigetto del 04/02/1992 (rectius 04.02.1992)*
- *Concessione ed. sanatoria L 47/85 PG 2160/95 del 20/11/95*
- *Agibilità parziale PG 2160/95 n.062/con unità immobiliari fuori del compendio*
- *DIA PG 23117 del 12/12/1995 per copertura ed installazione del montauto*
- *DIA PG 26107 n.5172 del 18/09/1997 per cambio d'uso di locali interrati.*
- *Istanza di agibilità PG 2160/95 n.062/con per il piano interrato*
- *Autorizzazione in sanatoria NPG 26370/99 NUT 30801 del 26/04/2000*

Tra questi documenti non è presente l'agibilità delle unità immobiliari interessate dalla procedura.

Tra i documenti nel fascicolo si rileva comunque che l'istanza integrativa per le unità immobiliari

al piano interrato risulta depositata. Il giudizio di conformità viene espresso rispetto l'ultimo titolo agli atti che ha interessato le unità, ovvero la DIA PG 26107 del 18/09/1997.”.

Note: risultano allegate alla perizia (non menzionate nella stessa) Comunicazione per l'esecuzione di opere interne del 06.02.1992 (Pratica n. 317/AB/92) e successive Ordinanza di sospensione lavori n.ri 2010/92 P.G. e 200 Reg. Ord. del 27.04.1993 e Ordinanza di sospensione lavori n.ri 2010/92 = 10.8.3 P.G. e 224 Reg. Ord. del 20.07.1993.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

“Riguardo l'unità di cui al mappale 237

L'edificio risulta di origine antica infatti è già presente nella mappe d'impianto. Lo stesso PPCS rileva che si tratta di edificio del XIX secolo (quindi tra il 1800 ed il 1900). Esso risulta oggetto di ristrutturazione tra il 2002 ed il 2014 e tale ristrutturazione prevedeva il mantenimento dell'involucro esterno. Rispetto l'ultimo titolo edilizio la situazione rappresentata non risulta avere particolari difformità. Si rileva un diverso posizionamento dei muri divisorii di bagno ed antibagno; riguardo invece le piccole incongruenze di posizionamento delle aperture esterne e dei muri portanti, visto che l'involucro non risulta aver subito interventi particolari nel corso della ristrutturazione (così risulta nei titoli edilizi depositati eccetto la copertura che risulta rifatta nella posizione originaria), si ritiene che siano dovute a difficoltà di misurazione, in quanto l'edificio, essendo molto antico, presenta delle irregolarità dovute alla tecnologia costruttiva dell'epoca;

Riguardo l'unità di cui al mappale 163

L'edificio risulta già presente nella mappe d'impianto, e fu oggetto di ristrutturazione (...), di sanatoria di cui alla L. 47/85 e di cambio d'uso, che risulta l'ultimo intervento che riguarda le unità immobiliari oggetto di procedura. Malgrado vi sia una istanza, l'agibilità non risulta rilasciata. Rispetto la rappresentazione grafica di cui alla DIA PG 26107 del 18/09/1997 non si riscontrano difformità che possano eccedere dalle tolleranze di cui al DPR 380/2001.

(...) Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Riguardo l'unità di cui al mappale 237

Le divergenze riguardanti i divisorii interni tra quanto autorizzato e quanto realizzato necessitano di pratica per opere interne in sanatoria di cui all'art. 6 bis comma 5 DPR 380/01 che prevede una sanzione di 1.000,00€. Le leggere divergenze riguardanti l'involucro (muri, finestre e porte-finestre originari) sono attribuibili a difficoltà di misurazione e non a difformità. Nel fascicolo non risulta presente la denuncia delle strutture, ma si rileva in ogni caso che le strutture orizzontali sono state sostituite; si ritiene che a livello dell'intero condominio dovrà essere verificata da un ingegnere strutturista l'idoneità statica, anche se di fatto non sono state notate delle criticità particolari

(fessurazioni, cedimenti ecc.). Fatta la sanatoria, oltre ai lavori di completamento della ristrutturazione contabilizzati nel capitolo di stima, si renderà necessaria la Segnalazione Certificata di Agibilità finale con tutta la documentazione del caso. Si stima una spesa di circa 3.000,00€ compresa sanzione per la sanatoria e non compresi eventuali compensi richiesti per le certificazioni di conformità impianti e/o certificati di rispondenza e nemmeno l'idoneità statica, che spetta all'intero condominio e non al singolo aggiudicatario.

Riguardo l'unità di cui al mappale 163

Rispetto la rappresentazione grafica di cui alla DIA PG 26107 del 18/09/1997 non si riscontrano difformità che possano eccedere dalle tolleranze di cui al DPR 380/2001."

Note: i costi di regolarizzazione sopra riportati (€ 3.000,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come si evince dalla perizia, quanto all'u.i. part. n. 237 sub 13, sono state rilevate difformità (dovute alla ristrutturazione avvenuta tra il 2002 ed il 2014 a seguito della quale le planimetrie catastali non risultano essere state ancora oggetto di aggiornamento); quanto all'u.i. part. n. 163 sub 71, invece, non si segnalano difformità; la planimetria della part. n. 237 sub 13, pertanto, deve essere aggiornata; i relativi costi, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita, sono stati quantificati in circa € 700,00.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 24.09.2034) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 237 sub 13 in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 107,59 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia: *"Riguardo l'analisi di vincoli e tutele sulla carta dei Vincoli e Tutele del PI non vengono rilevati vincoli di beni culturali, paesaggistici, archeologici D.Lgs 42/2004 o monumento nazionale eccetto sul cortile di passaggio per l'accesso al vano montacarichi del mappale 163, dove si rileva un vincolo di beni culturali D.Lgs 42/2004. Nel sito della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio non viene rilevato alcun vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico storico-artistico."*

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 17.09.2024), redatta dall'esperto stimatore, Geom. Marco Piergiorgio Pagani di Montecchio Maggiore (VI).

LOTTO 5

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 4

part. n. 237 sub 14, CORSO ANDREA PALLADIO, p. 3-4-5, Cat. A/3, Cl. 5, Cons. vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 50 – Tot. escluse aree scoperte mq. 50, Rendita € 232,41;

part. n. 237 sub 15, CORSO ANDREA PALLADIO, p. 3-4, Cat. A/3, Cl. 5, Cons. vani 2,5, Sup. Cat. Tot. mq. 61 – Tot. escluse aree scoperte mq. 58, Rendita € 193,67.

Confini del lotto (in senso N.E.S.O.), come da perizia: Nord ed Est: pareti perimetrali su Stradella San Giacomo; Sud: affaccio su Corso Palladio; Ovest: part. n. 236;

Trattasi di unità immobiliari (da ultimare) ai piani terzo e quarto di palazzo sito a Vicenza in Stradella San Giacomo n. 1 (laterale di Corso Palladio).

Si riporta testualmente, di seguito, la descrizione, nel dettaglio, delle u.i. in oggetto contenuta in perizia:

“I beni oggetto di procedura sono più unità immobiliari al terzo piano e nel sottotetto in un condominio sito a Vicenza in Stradella San Giacomo n.1. I beni sono siti all’interno del perimetro delle mura del Centro Storico di Vicenza. Il condominio in cui si trovano le unità oggetti di procedura risulta risalente XIX secolo, e costituito da 4 piani fuori terra ed un sottotetto. Agli inizi degli anni 2000 l’intero condominio, con esclusione del piano terra, fu oggetto di una ristrutturazione ed alla data attuale non risulta ancora completata. In questa ristrutturazione il vano scala venne dotato di ascensore o montacarichi e vennero ristrutturate completamente le unità immobiliari. L’involucro esterno non subì particolari modifiche, ad esclusione del tetto che risulta sostituito, così come gli orizzontamenti interpiano (solai). Nel vano scala al piano terra sono visibili gli alloggiamenti dei contatori, non ancora installati eccetto quelli dell’energia elettrica. Viene segnalata la presenza di utenze dell’attività commerciale al piano terra non oggetto della procedura nell’androne d’ingresso al piano terra. Non essendo attive le utenze delle parti comuni (e nemmeno quelle delle unità oggetto di procedura) non si è potuto verificare se l’ascensore risulta funzionante. Da informazioni ricevute l’ascensore risulta essere stato installato intorno al 2006 e fu verificato con l’energia elettrica di cantiere il funzionamento, ma non risulta mai eseguito il collaudo. L’installatore (Detto Srl di Costabissara) riferisce che alla data odierna risulta cambiata la normativa e che per poterlo collaudare e mettere in uso servono interventi. Tali interventi sono stati sommariamente stimati in circa 20.000€ più IVA (onere del condominio se si intende provvedere alla messa in funzione). Si rileva che, oltre all’ascensore, le parti comuni non risultano ancora completate. In particolare al piano terra mancano porzioni di parapetto definitivo, le chiusure delle nicchie dei contatori, ripristini e colore finale, oltre alla sostituzione del portoncino d’entrata. L’elenco delle opere mancanti risulta redatto semplicemente da quanto si è potuto vedere, senza specifiche indagini. Risulterà necessario da parte degli aggiudicatari incaricare le opportune ditte per le verifiche degli impianti comuni e le opere per completarle.”

I lavori di ristrutturazione prevedevano la realizzazione di due appartamenti al piano terzo, separati tra loro dal vano scala, mentre nel sottotetto veniva prevista una soffitta che ricomprendeva tutto il piano, quindi 3 unità in totale. Nelle planimetrie catastali invece si rileva che il subalterno 14 è costituito da un appartamento che si affaccia su Stradella San Giacomo con soprastante soffitta, mentre il subalterno 15 è costituito da un appartamento che si affaccia su Corso Palladio e soprastante soffitta. Vista la differenza tra il rilievo (tre unità) e le risultanze catastali (due unità) è stato costituito un unico lotto, e l'aggiudicatario provvederà a proprie spese all'aggiornamento catastale. Riguardo la porzione di sub. 14 al piano terzo si rileva che sia catastalmente, sia nel progetto di ristrutturazione era prevista una unità residenziale di circa 27mq di superficie calpestabile con bagno ed antibagno per circa 5mq. Si rileva però che in fase esecutiva è stata realizzata un'altezza media di 264cm circa, mentre l'altezza minima consentita per i locali principali è di 270cm. Riguardo la porzione di sub. 15 al piano terzo si rileva che sia catastalmente, sia nel progetto di ristrutturazione era prevista una unità residenziale di circa 37mq di superficie calpestabile con bagno ed antibagno per circa 5mq. Anche questa porzione ha un'altezza misurata ad intradosso del tavolato di circa 262m e pertanto non vi sono le altezze minime previste dai requisiti igienico sanitari. Riguardo il sottotetto, essendo già destinato a soffitta, risulta già locale accessorio.

Le unità presentano un soffitto in travi lignee e tavolato, dei muri intonacati e tinteggiati, un pavimento in parquet di essenza pregiata di scelta commerciale, serramenti esterni in legno con vetrocamera e oscuri a libro alla vicentina. Mancano tutti i battiscopa. Il bagno e l'antibagno sono pavimentati ed in parte rivestiti con piastrelle in ceramica e sono privi dei sanitari. L'unità risulta avere impianti sotto traccia. Riguardo l'impianto elettrico, per quanto visibile, appare installato anche con passaggio dei cavi elettrici; l'impianto termo-idraulico è costituito da riscaldamento predisposto per una caldaia a gas, ma manca la caldaia ed i termosifoni. Riguardo lo scarico dei fumi della caldaia al tempo della ristrutturazione venivano installate caldaie normali che richiedevano un certo tipo di canna fumaria. Quel tipo di caldaie non possono più essere installate per direttiva europea, e le nuove caldaie a condensazione richiedono delle canne fumarie specifiche; sarà cura dell'aggiudicatario verificare con un idraulico fumista la possibilità di installare una canna fumaria idonea, sostenendo le relative spese. Sotto la finestra in entrata risulta predisposto il posizionamento del condizionatore, ma non ci sono condizionatori o split visibili. Non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, e nessuna agibilità relativa ai lavori di ristrutturazione. Per l'installazione dei contatori e/o la loro messa in funzione risulterà necessario verificare e completare gli impianti ed ottenere il certificato di conformità. ”.

La superficie commerciale complessiva del lotto è di mq. 148,50.

Note: i costi delle opere allo stato mancanti sono stati quantificati, come da perizia e documentazione alla stessa allegata (alla cui lettura, per maggiori informazioni, si rinvia), in € 20.000,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

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

Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato nell'atto di provenienza (compravendita in data 18.04.2002 al n. 93.641 di Rep. Notaio Paolo Dianese di Vicenza), avente ad oggetto anche le u.i. part. n. 237 subb 10 (LOTTO 1), 11 (LOTTO 2), 12 (LOTTO 3) e 13 (LOTTO 4):

“Fa altresì parte della presente compravendita la proprietà esclusiva sia dell'ingresso, con accesso dalla Stradella S. Giacomo, e del vano scala dal piano terra al piano quinto sia del sottotetto. Perciò, viene compravenduto l'intero fabbricato escluso il bar.

(...)

Si precisa che il muro al piano terra in confine con l'unità immobiliare m.n. 237 sub 9 (dove si trovava la porta) è di proprietà dell'odierna società acquirente fino alla mezzeria dello stesso; la società acquirente si riserva il diritto di chiudere in mezzeria in qualsiasi momento detto muro.”; a tal riguardo, si segnala che l'esperto stimatore, con pec in data 03.02.2025 agli atti, ha precisato che (si riporta testuale) *“nello stato dei luoghi non vi è alcuna porta di comunicazione tra il vano scala ed il subalterno 9 di altra ditta”;*

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

Relativamente al fabbricato di cui fanno parte le u.i. in oggetto (costruito ben prima del 01.09.1967), l'esperto stimatore ha reperito la seguente documentazione:

- presso l'U.T. Comunale:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 30829/86 P.G. del 04.03.1993 per *“variazioni prospettiche nell'unità commerciale che comprende i piani terra e primo”;*
- Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 30829/86 P.G. (n. 6753/CON) del 20.11.1996;

- tramite la parte eseguita:

- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n.ri 7980 O.M. e 29880/2002 P.G. del 28.10.2002;
- D.I.A. n.ri 38656/03 Prot. Gen. e 36119 Progr. del 24.12.2003 per lavori di manutenzione straordinaria;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.ri 49923/2004 P.G. e 4533/2004 U.T. del 09.12.2004 per *“manutenzione straordinaria”;*

- Comunicazione Fine Lavori del 17.12.2014.

Note: non è presente l'abitabilità/agibilità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

“L'edificio risulta di origine antica infatti è già presente nella mappa d'impianto. Lo stesso PPCS rileva che si tratta di edificio del XIX secolo (quindi tra il 1800 ed il 1900). Esso risulta oggetto di ristrutturazione tra il 2002 ed il 2014 e tale ristrutturazione prevedeva il mantenimento dell'involucro esterno. Rispetto quanto indicato nell'ultimo titolo edilizio e la situazione sul posto ci sono delle differenze planimetriche e di altezze considerevoli. Si rileva un diverso posizionamento dei muri divisorii di bagno ed antibagno, la demolizione del muro verso la terrazza con posizionamento di una vetrata invece che di una porta; ma quello che risulta più significativo è la variazione in diminuzione delle altezze rispetto quanto autorizzato. Negli appartamenti al terzo piano viene dichiarata un'altezza di 270cm sotto tavolato, mentre sul posto si rilevano 262cm nell'appartamento sub.15 e una media di circa 264cm nell'appartamento sub.14. Non vengono rispettati i requisiti igienico-sanitari relativi di cui al DM del 05/07/1975; Riguardo invece le piccole incongruenze di posizionamento dei muri portanti (eccetto la demolizione del muro verso la terrazza, che invece è una difformità), visto che l'involucro non risulta aver subito interventi particolari nel corso della ristrutturazione (così risulta nei titoli edilizi depositati eccetto la copertura che risulta rifatta nella posizione originaria), si ritiene che siano dovute a difficoltà di misurazione, in quanto l'edificio, essendo molto antico, presenta delle irregolarità dovute alla tecnologia costruttiva dell'epoca;

(...) Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

(...)

Nelle tavole viene rappresentato lo stato degli immobili ante-intervento e post-intervento, dove in entrambi veniva rappresentata un'altezza regolamentare dei vani principali. Le altezze rilevate risultano invece di 262cm e 264cm, per cui in difetto rispetto i requisiti igienico-sanitari che richiedono un'altezza minima di 270cm (tranne nel caso in cui vi fossero delle altezze pre-esistenti inferiori). I solai risultano recenti, per cui non risulta più possibile verificare se le altezze indicate fossero ascrivibili ad un errore causato da difficoltà di misurazione.

L'art. 34-bis c.1-bis del DPR 380/01, così come aggiornato dalla L. 105/2024 (Salva-casa), determina delle tolleranze massime ammissibili a seconda delle superfici utili assentite; nel caso specifico, trattandosi di abitazioni sotto i 100mq stabilisce una tolleranza del 5%; da questo punto di vista sembrerebbe che le diversità di altezza riscontrate possano essere sanabili. Da un punto di vista igienico-sanitario il DM del 1975, ancora in vigore alla data odierna, detta i requisiti minimi

inderogabili, e sulla base di questi requisiti i vani attualmente segnalati come principali risultano essere vani accessori. Il decreto Salva-casa è molto recente e non c'è giurisprudenza in merito, come non c'è alcuna normativa che stabilisca deroghe particolari al DM del 1975.

*Per questi motivi prudenzialmente l'esperto ritiene che **le difformità riscontrate non siano sanabili**, salvo diverse interpretazioni o norme che dovessero intervenire in futuro; ci sono comunque i requisiti minimi perché le unità di cui ai sub.14 e 15 siano trasformate in locali accessori (depositi, ripostigli), chiaramente con un forte decremento di valore.*

Riguardo il condominio in generale si rileva che nel fascicolo non risulta presente la denuncia delle strutture, ma che le strutture orizzontali sono state sostituite; si ritiene che a livello dell'intero condominio dovrà essere verificata da un ingegnere strutturista l'idoneità statica, anche se di fatto non sono state notate delle criticità particolari (fessurazioni, cedimenti ecc.). Dovranno essere prodotte le certificazioni di conformità degli impianti condominiali e collaudo dell'ascensore.".

Note: anche in ragione di quanto sopra riportato, l'esperto stimatore, in sede di determinazione del prezzo base di vendita, ha applicato una decurtazione del valore di stima (al netto delle spese di regolarizzazione catastale infra indicate e dei costi delle opere allo stato mancanti sopra precisati) del 35%.

Giudizio di conformità catastale

Come si evince dalla perizia, sono state rilevate difformità (dovute alla ristrutturazione avvenuta tra il 2002 ed il 2014 a seguito della quale le planimetrie catastali non risultano essere state ancora oggetto di aggiornamento); le planimetrie, pertanto, devono essere aggiornate; i relativi costi, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita, sono stati quantificati in circa € 1.550,00.

Prestazione energetica

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 24.09.2034) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 237 sub 14 in oggetto è di classe energetica G con EP_{gl,nren} 154,72 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 24.09.2034) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 237 sub 15 in oggetto è di classe energetica G con EP_{gl,nren} 135,97 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 17.09.2024), redatta dall'esperto stimatore, Geom. Marco Piergiorgio Pagani di Montecchio Maggiore (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 101.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 75.750,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 2: € 66.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 49.500,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 3: € 113.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 84.750,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 4: € 99.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 74.250,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 5: € 180.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 135.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

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 2 aprile 2025 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 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 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. 420/2023 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. 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, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con perdita della cauzione versata. 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.

Sempre 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, nel termine predetto, delle informazioni prescritte comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione versata. Anche in tal caso, 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, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano "IL GIORNALE DI VICENZA";
- 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, 04/02/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti

