

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 203/2023 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cardarelli, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 9 aprile 2025 alle ore 11:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

- C.F. - Comune di Camisano Vicentino (VI) - Fg. 6

part. n. 552 sub 1, VIA PONTE NAPOLEONE n. SNC, p. T-1, Cat. A/7, Cl. 3, Cons. vani 8,5, Sup. Cat. Tot. mq. 239 – Tot. escluse aree scoperte mq. 231, Rendita € 1.185,27;

part. n. 552 sub 2, VIA PONTE NAPOLEONE n. SNC, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 30, Sup. Cat. Tot. mq. 43, Rendita € 83,67;

part. n. 552 sub 3, VIA PONTE NAPOLEONE n. SNC, p. T-1, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. mq. 172, Sup. Cat. Tot. mq. 223, Rendita € 266,49;

note: le suddette u.i. insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Camisano Vicentino (VI) - Fg. 6

part. n. 552 (ex part. n. 504), ente urbano di mq. 1115;

- C.F. - Comune di Camisano Vicentino (VI) - Fg. 6

part. n. 550 (ex part. n. 512), VIA PONTE NAPOLEONE n. SNC, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 1104;

note: al C.T. - Comune di Camisano Vicentino (VI) - Fg. 6, **part. n. 550 (ex part. n. 512)**, ente urbano di mq. 1104;

- C.T. - Comune di Camisano Vicentino (VI) - Fg. 6

part. n. 505, SEMIN ARBOR di mq. 6473, R.D. € 45,13 – R.A. € 28,42;

part. n. 508, AREA RURALE di mq. 85;

part. n. 509, PRATO ARBOR di mq. 1731, R.D. € 8,94 – R.A. € 4,47;

part. n. 510, PRATO ARBOR di mq. 428, R.D. € 2,21 – R.A. € 1,11;

part. n. 551 (ex part. n. 504), SEMIN ARBOR di mq. 12718, R.D. € 88,67 – R.A. € 55,83.

Confini del lotto (in senso N.E.S.O.): part. n.ri 58, 522, 523, 91, 92, 416, 548, 587, 58 (salvo più precisi).

Trattasi di compendio sito a Camisano Vicentino (VI) in Via Ponte Napoleone n. 17, costituito da



fabbricato del tipo in villa (con una parte residenziale e una parte rurale) con pertinenze, area esterna a verde/agricola e fabbricato esterno oggetto di ordinanza di demolizione.

In perizia, il compendio è stato suddiviso nei seguenti corpi:

- A) aree in proprietà occupate da viabilità pubblica;
- B) area esterna a parco-giardino con accesso carraio e viabilità interna (lato Sud);
- C) area agricola/coltivabile destinata a vigneto-prato-orto (lato Nord);
- D) area esterna pertinenziale ai fabbricati in parte pavimentata;
- E) fabbricato esterno oggetto di ordinanza di demolizione;
- F) residenziale su tre livelli;
- G) garage/autorimessa al piano terra su portico chiuso;
- H) parte agricola-rurale su due livelli.

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

“A) Area in proprietà occupate da viabilità pubblica:

Aree esterne destinate a viabilità privata di uso pubblico da identificare catastalmente quali porzioni delle particelle catastali 509 e 551 oggetto di pignoramento. Trattasi di superfici già destinate a viabilità pubblica (di fatto corrispondente ad un tratto di Via Ponte Napoleone) esterne ai fossati ed alle recinzioni a protezione della proprietà. La strada è stata definita con il permesso di costruire n. 242/2003 (progetto per lo spostamento di un tratto di strada privata vicinale preesistente e sua variante n. 2006/4/1). Sentito l'ufficio lavori pubblici del comune di Camisano Vicentino la viabilità seppur privata, deriva dallo spostamento di una precedente strada vicinale ed è di fatto di uso pubblico (strada vicinale); per la stessa non è attualmente emesso provvedimento di esproprio.

*Dal confronto grafico tra la documentazione catastale e la cartografia area la superficie di proprietà l'interessata dalla viabilità pubblica risulta di circa **mq. 785** (estensione provvisoria e da definire con pratica di frazionamento). Tale consistenza immobiliare essendo di fatto di uso pubblico non viene considerata ai fini della presente valutazione.*

(...)

B) Area esterna a parco- giardino con accesso carraio e viabilità interna (lato sud):

Aree esterne destinate a parco- giardino e corrispondenti alle particelle catastali nn. 505, 550, 510, 508, e per porzioni delle particelle 509 e 551. E' la parte sud del lotto dal quale avviene l'accesso e che confina con la viabilità e con i fossati esistenti. Comprende il passo carraio con cancello automatizzato a due ante, il vialetto in ghiaio che porta ai fabbricati e le alberature perimetrali. Sul lato est del terreno si individua traccia della viabilità interna originariamente prevista mentre non è stata rilevata la presenza del cancello carraio previsto nell'angolo nord- est del corpo di



fabbrica. L'area per la maggior parte destinata a parco- giardino, si completa con impianto di illuminazione esterna e di impianto di irrigazione (impianti da verificare nella loro funzionalità). Il corpo è in parte attraversato nell'angolo sud- ovest del lotto da una linea tecnologica aerea di servizio con relativo pilone di sostegno. Lo sviluppo catastale è di **mq. 14.112** (estensione provvisoria definita cartograficamente per confronto tra la documentazione catastale e la cartografia aerea e da perfezionare con la pratica di frazionamento della viabilità di cui al corpo A.

(...)

C) Area agricola / coltivabile destinata a vigneto - prato - orto (lato nord):

Aree esterne destinate a vigneto / prato / orto con la presenza di piccole piante da frutto e corrispondete a porzione della particella catastale 551. E' la parte nord del lotto delimitata dai fossati esistenti ed aperta verso sud con continuità con le aree scoperte pertinentziali ai fabbricati (corpo D). Sulla stessa insiste un vigneto il cui impianto risale al 2010 (vitigni di uva nera) che occupano circa mq. 1.700 di superficie, mentre la restante parte è destinata a prato / orto con presenza di alberi da frutto. Sulla parte nord del corpo immobiliare insistono alcune tettoie provvisorie destinate a ricovero di animali da cortile / legnaia / attrezzi (semplici manufatti di circa mq. 7 / mq. 15) di carattere provvisorio realizzati in legno e lamiera senza alcun titolo edilizio e che dovranno essere rimossi. Nell'angolo nord è infine presente un piccolo laghetto artificiale realizzato senza autorizzazione edilizia impiegando cemento e pietre. Il corpo immobiliare è attraversato d in senso est- ovest da una linea interrata di metanodotto (SNAM rete-gas). Lo sviluppo catastale è di **mq. 3.487** (estensione provvisoria definita cartograficamente per confronto tra la documentazione catastale e la cartografia aerea).

(...)

D) Area esterna pertinentziale ai fabbricati in parte pavimentata.

Aree esterne strettamente pertinentziali ai fabbricati esistenti e che si sviluppano attorno ad essi occupando parte delle particelle 551 e 552. Comprendono le superfici in ghiaio e pavimentate con cotto e/o gress da esterni poste a ridosso dei fabbricati ed a loro servizio e pertinenza, oltre che tratti di spazi e verde e giardino subito connessi. Sull'area insistono diverse canalizzazioni ed impianti interrati a servizio della parte rustica e della parte abitativa, il sistema di scarico dell'abitazione (indicato per sub-irrigazione dei progetti approvati), un pozzo con relativo impianto per il prelievo dell'acqua di falda (da accertare nella sua conformità) ed il serbatoio interrato della bombola di GPL (pratica VVF 43369). Tutti gli impianti sono da verificare nella loro funzionalità e conformità. L'estensione dell'area al netto delle superfici che determinano il sedime dei fabbricati esistenti è pari a **mq. 4.744**.



(...)

N.B. le superficie indicate dei corpi A-B-C e D, ricadono totalmente in zona agricola (ZTO E1) ed il loro sviluppo è stato desunto su base cartografica – catastale. L'estensione delle particelle catastali comprende un corridoio esterno perimetrale che si sviluppa tra i fossati e le reti di delimitazione della proprietà. Servirà una azione di riconfinamento al fine di identificare i vertici di confine dove non materializzati.

E) Fabbricato esterno oggetto di ordinanza di demolizione.

Su parte dell'area esterna di cui al mappale 551 è stato realizzato tra il 2007 ed il 2008 un fabbricato ad uso rimessa che si configura come pertinenza del fabbricato principale. Questo si compone da un unico ambiente destinato al ricovero delle attrezzature e da un piccolo spazio tecnologico che ospita gli impianti a servizio del fabbricato principale (corpi F-G-H). E' realizzato con opere in c.a. complete di elementi in pietre e mattoni con orditura in legno per copertura a due falde. Risulta privo di serramenti di particolari finiture con pavimentazione in cemento (manca il rivestimento) e dotato di una condizione solo essenziale per impianti. Il locale tecnologico ricavato al suo interno ospita impianti a servizio del fabbricato principale (corpo F-G-H): addolcitore, rete aspirazione aria forzata, macchina per il raffrescamento e l'impianto di irrigazione del giardino. Il fabbricato ricadeva all'interno della fascia di rispetto della strada di PRG prevista con il precedente strumento urbanistico. Lo sviluppo in pianta è di circa **mq. 186** con altezze interne variabili da ml. 2,56 a 4,05. Come da ordinanza del comune n. 36/2009 del 20.08.2009 il fabbricato essendo stato costruito senza titolo edilizio dovrà essere demolito. (...)

F-G-H) Fabbricato principale ad uso residenza con autorimessa e parte rustica (accessorio agricolo).

Corrisponde al fabbricato principale che insiste sul mappale 552 e che si suddivide catastalmente nei subalterni 1 (abitativo), 2 (autorimessa), 3 (magazzino). Il fabbricato è stato dichiarato agibile con certificato rilasciato dal comune il 11.01.2007. In relazione ai progetti successivamente approvati quali in particolare il PC in sanatoria n. 164/2012 e la DIA n. 25/2014 (piano casa) il fabbricato si suddivide per destinazione d'uso in tre parti.

F) Residenziale su tre livelli:

E' la parte abitativa del fabbricato e comprende: al piano terra il locale soggiorno, la zona pranzo e la cucina il disimpegno con bagno e ripostiglio per **mq. lordi 140** ed altezza utile sotto tavolato di ml. 2,82/2,90; al piano primo oltre la scala interna un ampio salone, una camera matrimoniale con guardaroba e bagno comunicante, altra camera con guardaroba, ed ulteriori due camere con disimpegno e bagno per **mq. lordi 206** ed altezza utile sottotetto 2,90 / 4,73 escluso foro scale. Il piano primo in relazione ai progetti approvati dovrebbe risultare controsoffittato con solaio



strutturale all'altezza di ml. 2,70 mentre nella realtà è aperto fino alla linea di falda del sottotetto generando un aumento di volume. A ridosso del sottotetto in prossimità della linea colmo sono presenti in due distinte zone due soppalchi interni non autorizzati uno accessibile con scala interna di circa 16,5 mq. ed uno non accessibile (privo di scala) di circa mq. 10,00. Dal piano terra attraverso una scala interna si raggiunge un locale cantina interrato con annesso spazio nel sottoscala il cui sviluppo è di **mq. lordi 36** ed altezza utile di mq. 2,52 (sotto tavolato).

Consistenza immobiliare: Locali residenziali al piano terra Mq. 140 Locali residenziali al piano primo Mq. 206 Cantina nel livello interrato Mq. 36

(...)

G) Garage / autorimessa al piano terra su portico chiuso:

Corrisponde al porticato adiacente al lato est del corpo fabbrica principale quale spazio chiuso su tre lati da vetrate in parte scorrevoli completo di camino padronale. L'ambiente censito catastalmente e definito nelle tavole di progetto come garage / autorimessa è nella realtà un ambiente riscaldato adibito a sala in stretta correlazione funzionale con la zona pranzo e la cucina. La sua estensione lorda risulta di **mq. 59** con altezze utili interne di ml. 2,55/3,95 paria ad una h. media interna di circa 3,25 ml. (h. media concessionata ml. 3,00).

Consistenza immobiliare: Locali autorimessa su portico chiuso al piano terra Mq. 59.

(...)

H) Parte agricola- rurale su due livelli:

Il fabbricato principale si completa della parte rustica (a destinazione agricola) ricavata su due livelli in adiacenza alla parte abitativa. Come indicato nei progetti approvati si compone al piano terra da un locale rustico (due ambienti uso ingresso - sala), un locale deposito derrate (nella realtà locale tecnico / disimpegno), un locale deposito attrezzature (nella realtà dispensa-lavanderia) ed un w.c. Gli ambienti al piano terra sono messi in relazione e collegamento funzionale con l'adiacente parte abitativa. Lo sviluppo lordo del piano terra risulta di **mq. lordi 141** con altezza utile di circa ml. 3,25. Dal piano terra attraverso una scala interna si accede al piano primo adibito a locale di deposito rustico (sala piano primo) che si sviluppa per **mq. lordi 66** (escluso foro scale) con altezze interne variabili da ml. 3,05 a ml. 4,15. Il foro scale risulta privo di parapetto di protezione.

Consistenza immobiliare: Locali rustici al piano terra **Mq. 141** Locali rustici al piano primo **Mq. 66**".

Stato di possesso

Occupato dall'esecutato (e famiglia).

Pratiche edilizie



Come da perizia:

- Concessione Edilizia n. prot. 6796 del 16.09.2003 (n. ist. 2003-129.0) per demolizione e costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale - agricolo;
- Permesso di Costruire n. prot. 13659 del 07.01.2004 (n. ist. 2003-242.0) per la realizzazione di una strada privata;
- Permesso di Costruire n. prot. 7894 del 08.05.2006 (n. prat. ed. 2005/134), per la realizzazione di una pompeiana e accesso carraio (opere non eseguite);
- Permesso di Costruire n. prot. 1124 del 19.06.2006 (n. prat. ed. 2006/4/1) per variante al Permesso di Costruire n. prot. 13659 del 07.01.2004 (spostamento della strada privata);
- Permesso di Costruire n. prot. 3466 del 01.08.2006 (n. prat. ed. 2006/45) per lo spostamento di un accesso carraio (pratica priva di comunicazione di fine lavori);
- D.I.A. n. 202/2006 del 28.07.2006 (n. prot. 11026) per la realizzazione di stradina inghiaata ad uso agricolo e recinzione (pratica priva di comunicazione di fine lavori);
- Permesso di Costruire n. prot. 11027 del 09.11.2006 (n. prat. ed. 2006/203) per rinnovo della Concessione Edilizia n. prot. 6796 del 16.09.2003 (n. ist. 2003-129.0);
- Attestazione di Agibilità per decorrenza dei termini di legge n. prot. 12925 del 11.01.2007 (n. prat. 2006/43) (rif. Concessione Edilizia n. prot. 6796 del 16.09.2003 (n. ist. 2003-129.0) e Permesso di Costruire n. prot. 11027 del 09.11.2006 (n. prat. ed. 2006/203)); istanza del 25.10.2006 con comunicazione di fine lavori in data 15.09.2006;
- Permesso di Costruire n. prot. 11341 del 21.12.2012 (n. prat. ed. 2012/164), per ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio residenziale, in parziale sanatoria (pratica non conclusa con la comunicazione di fine lavori e l'istanza di agibilità);
- D.I.A. (Piano Casa) n. 25/2014 del 28.02.2014 per ampliamento di superficie interna ad uso residenziale con successive Diffida all'esecuzione dei lavori n. prot. 2728 del 20.03.2014, integrazione documentale n. prot. 4476 del 03.04.2014, comunicazione di inizio lavori in data 28.05.2014 ed integrazione diritti di segreteria n. prot. 7724 del 11.06.2014 (pratica non conclusa con la comunicazione di fine lavori e l'istanza di agibilità).

Note: come in parte già sopra riportato:

- con Ordinanza del Comune di Camisano Vicentino n. 36 del 20.08.2009 (n. prot. 11052) è stato ordinato all'esecutato di provvedere, a proprie cure e spese, (si riporta testualmente, di seguito, estratto del provvedimento) "***alla demolizione dell'opera abusiva: fabbricato in muratura con copertura in legno e manto in coppi non ancora terminato con le seguenti dimensioni: Lunghezza mt. 18,56 Larghezza mt. 10 per una superficie di mq. 185,60 ed un volume di mc 548,64***"; si segnala, in perizia, che il Comune ha trasmesso all'esperto stimatore decreto del TAR del Veneto



(n. 02383/2009 reg. ric.) del 29.09.2021 con il quale è stata dichiarata l'improcedibilità (per sopravvenuta carenza di interesse) del ricorso proposto dall'esecutato contro il Comune stesso per l'annullamento dell'ordinanza di demolizione in oggetto;

- è agli atti del Comune parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. prot. 22206 del 09.11.2006 (n. pratica 43369) relativo al deposito GPL interrato (da litri 3000); si rimandano, peraltro, al confronto con il comando dei VVF di competenza le relative verifiche e gli atti di aggiornamento.

Come risulta dall'atto in dipendenza del quale l'esecutato è divenuto proprietario delle part. n.ri 505-510-512 (compravendita in data 12.12.2003 al n. 25.758 di Rep. Notaio Angiola Giordani di Camisano Vicentino (VI) trascritta il 20.02.2003 ai n.ri 4664 R.G. e 3220 R.P.), la costruzione del fabbricato originariamente insistente sulla part. n. 512 era stata iniziata ante 01.09.1967.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

“Non conforme. Tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato così come pervenuti ed agli atti del comune di Camisano Vicentino sono state rilevate difformità riconducibili a:

- l'ingresso carraio e la pompeiana prevista nel PC134/2005 non sono stati realizzati;*
- la posizione dell'ingresso carraio ad uso agricolo come previsto con PC 45/2006 non è rispondente a dove è stato realizzato; si trova nella realtà traslato verso est di circa 25 ml. (di fatto tale accesso è l'unico al lotto di proprietà con funzione sia per la parte agricola che per la parte abitativa);*
- la stradina interna indicata con la D.I.A. n. 202/2006 non è esattamente rispondente al progetto ed ai lavori non c'è stato seguito con comunicazione di fine lavori e collaudo;*
- i manufatti esterni realizzati a nord del lotto posti sul “corpo C” ai margini della proprietà non sono ricompresi in alcuna pratica edilizia; sulle aree esterne si individuano porzioni di superfici coperte permeabili non indicate nei progetti;*
- per il fabbricato principale (map.le 552): diversa destinazione d'uso dei locali, diversa distribuzione interna degli spazi, modifiche prospettiche, aumento di superficie utile interna per ricavo di soppalchi, diversa altezza utile interna degli ambienti per effetto della non esecuzione di solai di chiusura strutturali con aumento di volume; i provvedimenti edilizi di cui al PC164/2012 e DIA 25.2014 non si sono conclusi con il collaudo, con relativo fine lavori ed istanza di agibilità;*
- il fabbricato esterno (posto a nord del map.le 552) non legittimato, coma da ordinanza comunale n. 36 del 20.08.2009 dovrà essere demolito.*

Da un confronto con l'area tecnica del comune, solo parte delle opere eseguite in difformità potranno essere sanate. Quanto non sanabile dovrà essere oggetto di ripristino oltre alle



demolizioni già previste con l'ordinanza n. 36/2009. A giudizio dello scrivente dovrà essere: ricondotto ad uso garage e ad uso agricolo (accessorio agricolo) tutti i locali diversamente utilizzati; chiudere i collegamenti interni tra la zona agricola e la zona abitativa e rimuovere / trasferire gli impianti non pertinenti alle destinazione d'suo; rimuovere i soppalchi interni al piano primo e la scala di collegamento; ripristinare dove necessario le altezze di progetto al piano terra e chiudere con elementi strutturali tutta la parte del sottotetto a vista al piano primo al fine di ricondurre le altezze a quanto autorizzato riconfigurando il volume assentito. Contestualmente ai ripristini potrà essere presentato il progetto di sanatoria edilizia per le modifiche interne e relativo anche all'accesso e ad opere esterne / pavimentazioni per quanto sanabili (progetto che dovrà essere compatibile con quanto previsto dalle normative edilizie vigente sia al momento dell'esecuzione dell'opera e secondo le norme attuali) oltre alla rimozione di piccoli manufatti esterni posti a nord del "corpo C". Conclusi i ripristini ed acquisita la sanatoria per quanto sanabile, dovrà essere presentata istanza di agibilità e fine lavori certificando in particolare la conformità dei lavori iniziati con PC 164/2012 e con D.I.A. 25/2014 ai quali non è seguito il collaudo dell'opera e l'agibilità. All'istanza dovranno essere allegare tutte le necessarie certificazioni di conformità ed i collaudi. Le diverse attività tecniche per l'intervento in sanatoria e tutte le opere di ripristino dovranno essere definite sulla scorta di un puntuale progetto svolto su istanza dell'aggiudicatario concordandone e definendo le consistenze, le modalità ed i tempi con l'area tecnica comunale; i relativi costi restano a carico della parte aggiudicataria e vengono quantificati in via preventiva e non probatoria nella presente stima in misura percentuale forfettaria pari al **10 % sul valore del fabbricato** detraendone il risultato dal valore normale del bene.

Vengono determinati analiticamente i costi per la demolizione del fabbricato esterno (corpo E) ed il ripristino dello stato dei luoghi oggetto di ordinanza n. 36 del 20.08.2009:

demolizione con mezzo meccanico e trasporto in discarica del materiale di risulta del fabbricato esterno incompleto (corpo E) con sviluppo per mq. 186 e per un volume di mc. 549. Intervento comprensivo delle attività di rimozione sezionamento e ripristino di parte degli impianti tecnologici presenti ed a servizio del fabbricato principale. Intervento che si intende eseguito in ottemperanza all'ordinanza; esclusi quindi i costi relativi all'applicazione della procedura forzata di demolizione da parte del comune in caso di accertamento dell'inottemperanza e che nella fattispecie comprende anche l'acquisizione dell'area di sedime e dell'area necessaria per eseguire il ripristino (area stimata nell'ordinanza in mq. 800). Costo dell'opera (preventivata in indicativi e non probatori) **€ 65.000.**"

Note: i costi di demolizione/ripristino sopra riportati (€ 65.000,00), da intendersi a carico



dell'aggiudicatario, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

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

*“N.C.T. Difformità catastali: parte delle particelle 509 e 551 per circa mq. 785 sono occupate della viabilità di uso pubblico; non risulta introdotto in mappa il fabbricato esterno posto a nord del map.le 552 (fabbrica oggetto di ordinanza di demolizione comunale n. 36/2009). Le colture indicate in visura non sono corrispondenti alle colture in atto e le recinzioni perimetrali all'area sono solo parzialmente corrispondenti ai confini catastali (servirà una azione di accertamento e verifica dei confini ed una azione di rilievo e di frazionamento per identificare le aree all'interno del lotto ed occupate dalla viabilità di uso pubblico). N.C.E.U. Difformità catastali: non vi è rappresentazione grafica dell'area urbana map.le 550; le planimetrie catastali delle unità map.le 552, sub. 1,2 e 3 non sono conformi per distributivo interno, destinazione d'uso e consistenza; il fabbricato esterno a nord del map.le 552 non è censito al catasto fabbricati. A definizione con il comune dei procedimenti di sanatoria e di ordinanza di demolizione si dovranno presentare le corrispondenti partiche di aggiornamento catastale. Le attività tecniche catastali vengono preventivate per complessivi e non probatori **euro 7.000** oltre a diritti catastali.”.*

Note: i costi di regolarizzazione sopra riportati (€ 7.000,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 04.11.2027) dal quale si evince che il fabbricato principale (part. n. 552 subb 1-2-3) in oggetto è di classe energetica C con EPgl,nren 77,43 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Risultano le seguenti trascrizioni (a favore dello stesso soggetto), non suscettibili di cancellazione tramite il decreto di trasferimento: in data 18.03.2014 ai n.ri 4292 R.G. e 3383 R.P., di preliminare di compravendita in data 11.03.2014 al n. 58.239 di Rep. Notaio Enrico Lainati di Milano e, in data 17.03.2015 ai n.ri 4499 R.G. e 3389 R.P., di domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica; tale “domanda giudiziale” ha dato origine alla causa rubricata al n. 1617/2015 R.G. Tribunale di Vicenza, conclusasi con verbale di conciliazione (n. cron. 2572/2017 del 09.02.2017 (Rep. n. 1073/2017 del 13.02.2017)); è da segnalare che è stata presentata, dall'avente causa del soggetto a favore del quale risultano le predette trascrizioni, opposizione ex art. 619 c.p.c. (con richiesta di sospensione della procedura esecutiva *de qua*); il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento in data 06.11.2024, ha così deciso (si riportano testualmente, di seguito, estratti del provvedimento medesimo): “*considerato che il ricorrente deduce di essere proprietario degli immobili pignorati*



per effetto del verbale di conciliazione giudiziale del 9.2.2017, con il quale è stato definito il giudizio instaurato dal medesimo e volto all'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare (...) trascritto il 18.3.2014;

(...)

ritenuta infondata l'opposizione alla luce del principio espresso dalla Suprema Corte secondo cui: "La trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica di contratto preliminare retroagisce al momento della domanda, solo in caso di trascrizione della successiva sentenza di accoglimento e non anche quando il processo sia stato definito con verbale di conciliazione, mancando in tal caso un accertamento giudiziale sul trasferimento del bene oggetto della controversia." (Cass. n. 20533/2020), di talché nel caso che ci occupa la trascrizione del contratto preliminare del 18.3.2014 non è opponibile al creditore procedente che ha iscritto l'ipoteca in data 5.12.2014 e ha trascritto il pignoramento il 5.7.2023, in quanto la trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c., avvenuta in data 17.3.2015, è rimasta priva di effetto per non essere stata seguita dalla trascrizione della sentenza di accoglimento che – sola – avrebbe prodotto, dal momento della trascrizione della domanda medesima e con prevalenza sulle iscrizioni e trascrizioni eseguite dopo la trascrizione del contratto preliminare, gli effetti del contratto definitivo traslativo della proprietà non concluso, non potendosi equiparare a tale sentenza il verbale di conciliazione del 9.2.2017, con il quale è stato invece definito nel caso in esame il giudizio ex art. 2932 c.c. e la cui trascrizione peraltro è avvenuta in data 22.2.2024 con riserva ai sensi dell'art. 2647bis c.c. (...);

(...)

P.Q.M.

rigetta l'istanza di sospensione".

La trascrizione (con riserva) del suddetto verbale di conciliazione, eseguita in data 22.02.2024 ai n.ri 3730 R.G. e 2724 R.P., risulta annotata:

- in data 06.03.2024 ai n.ri 4857 R.G. e 654 R.P., di "proposizione ricorso al Tribunale"; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della formalità: "E' STATO PROPOSTO RECLAMO EX ART. 2674 BIS C.C. E 113 TER DISP. ATT. C. C. NOTIFICATO ALLA CONSERVATORIA A MEZZO PEC IL GIORNO 01/03/2024";
- in data 31.05.2024 ai n.ri 11780 R.G. e 1439 R.P., di "decreto di rigetto del reclamo ex art. 113 ter disp. att. c.c."; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della formalità: "SI ANNOTA IL RIGETTO DEL RECLAMO PROPOSTO EX ART. 113 TER DISP. ATT. C.C., MEDIANTE IL QUALE IL TRIBUNALE DI VICENZA HA RIGETTATO IL RECLAMO PROPOSTO (...) A SEGUITO DELLA TRASCRIZIONE CON RISERVA DEL 22.02.2024";



- in data 05.06.2024 ai n.ri 12083 R.G. e 1482 R.P., di “proposizione reclamo Corte d’Appello”; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della formalità: *“SI ANNOTA CON LA PRESENTE LA PROPOSIZIONE DEL RECLAMO AVVERSO LA DECISIONE DEL TRIBUNALE DI VICENZA DEL 20/05/2024, CRON. N. 6682/2024, RG 734/2024. NELLA MEDESIMA IL TRIBUNALE, PRONUNCIANDOSI IN ORDINE ALLA TRASCRIZIONE CON RISERVA EX 2674 BIS, RIGETTAVA IL RECLAMO. CONTRO TALE DECISUM E' STATO NOTIFICATA ALLA CONSERVATORIA DI VICENZA LA PROPOSIZIONE DEL RICORSO PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA”.*

- Risultano, poi, trascritti:

- in data 08.08.2003 ai n.ri 20688 R.G. e 13969 R.P., atto di costituzione di vincolo in data 31.07.2003 al n. 26.740 di Rep. Notaio Angiola Giordani di Camisano Vicentino (VI) (a carico delle part. n.ri 504-505-508-509-510-512 e a favore del Comune di Camisano Vicentino); si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della nota: *“PREMESSO: CHE IN DATA 16 MAGGIO 2003 IL SIGNOR (...) (esecutato) HA PRESENTATO AL COMUNE DI CAMISANO VICENTINO ISTANZA DI CONCESSIONE PER LA COSTRUZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE-AGRICOLO, (...) (N. IST. 2003-129.0). TUTTO CIO' PREMESSO, SI PRECISA CHE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 8 DELLA LEGGE REGIONALE VENETA 5 MARZO 1985 N. 24, IL SIGNOR (...) (esecutato) HA DICHIARATO DI ISTITUIRE A FAVORE DEL COMUNE DI CAMISANO VICENTINO UN VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE SUL FONDO DI PERTINENZA DEL FABBRICATO DA COSTRUIRSI COME IN PREMESSA CITATO E SECONDO I LIMITI FISSATI DAGLI ART. 5 E 6 DELLA LEGGE REGIONALE VENETA 05/03/1985 N. 24, SUL TERRENO DESCRITTO NEL QUADRO B. DETTO VINCOLO NON POTRA' ESSERE SCIOLTO SENZA IL CONSENSO SCRITTO DEL LEGALE RAPPRESENTANTE DEL COMUNE. ESSO AVRA' DURATA FINO ALLA VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE ALLA DATA DI COSTITUZIONE DI VINCOLO. DETTO VINCOLO E' INOLTRE ESPRESSAMENTE CONDIZIONATO AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN PREMESSA CITATA, PER CUI, IN DIFETTO DELLA STESSA, SI AVRA' COME MAI STIPULATO. LA PARTE HA ASSUNTO IL VINCOLO PER SE', EREDI E SUCCESSORI A QUALSIASI TITOLO ED IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE.”;*
- in data 08.08.2003 ai n.ri 20689 R.G. e 13970 R.P., atto di costituzione di vincolo di destinazione in data 31.07.2003 al n. 26.740 di Rep. Notaio Angiola Giordani di Camisano Vicentino (VI) (a carico delle part. n.ri 504-505-508-509-510-512 e a favore del Comune di



Camisano Vicentino); si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della nota: *“PREMESSO: CHE IN DATA 16 MAGGIO 2003 IL SIGNOR (...) (esecutato) HA PRESENTATO AL COMUNE DI CAMISANO VICENTINO ISTANZA DI CONCESSIONE PER LA COSTRUZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE-AGRICOLO, (...) (N. IST. 2003-129.0). TUTTO CIO' PREMESSO, SI PRECISA CHE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 6 DELLA LEGGE REGIONALE VENETA 5 MARZO 1985 N. 24, IL SIGNOR (...) (esecutato) HA DICHIARATO DI ISTITUIRE A FAVORE DEL COMUNE DI CAMISANO VICENTINO UN VINCOLO PER LA NON VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO A CARICO DELL'ANNESSO RUSTICO CHE VERRA' COSTRUITO SUL TERRENO DESCRITTO NEL QUADRO B. DETTO VINCOLO NON POTRA' ESSERE SCIOLTO SENZA IL CONSENSO SCRITTO DEL LEGALE RAPPRESENTANTE DEL COMUNE. ESSO AVRA' DURATA FINO ALLA VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE ALLA DATA DI COSTITUZIONE DI VINCOLO. DETTO VINCOLO E' INOLTRE ESPRESSAMENTE CONDIZIONATO AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN PREMESSA CITATA, PER CUI, IN DIFETTO DELLA STESSA, SI AVRA' COME MAI STIPULATO. LA PARTE HA ASSUNTO IL VINCOLO PER SE', EREDI E SUCCESSORI A QUALSIASI TITOLO ED IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE.”.*

- Si riporta testualmente, di seguito, infine, quanto indicato nell'atto in dipendenza del quale l'esecutato è divenuto proprietario delle part. n.ri 504-508-509 (compravendita in data 12.12.2003 al n. 25.759 di Rep. Notaio Angiola Giordani di Camisano Vicentino (VI) trascritta il 24.02.2003 ai n.ri 4955 R.G. e 3399 R.P.):

“I signori (...) (danti causa) da una parte e il signor (...) (esecutato) dall'altra si danno reciprocamente atto che, in seguito alla presente compravendita, la servitù di passaggio costituita con atto in data 7 marzo 2002 n. 23721 di mio repertorio, registrato a Vicenza I in data 20 marzo 2002 al n. 724 Serie I V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 14 marzo 2002 ai nn. 5964/5965 R.G. e 4047/4048 R.P. a carico del terreno oggetto del presente atto e a favore dei mappali n. 505, n. 510 e n. 512 del Foglio 6 si estingue per confusione in quanto sia il fondo servente che il fondo dominante sono diventati di proprietà del signor (...) (esecutato).

La servitù già costituita con il medesimo atto sopra citato a carico del m.n. 416 del Foglio 6, che è rimasto di proprietà dei signori (...) (danti causa), viene invece così modificata:

“i signori (...) (danti causa) costituiscono a carico del terreno così censito

COMUNE DI CAMISANO VICENTINO



C.T. - Foglio 6

m.n. 416 - ha. 1.21.70

e a favore degli immobili così censiti:

COMUNE DI CAMISANO VICENTINO

C.T. - Foglio 6

M.n. 505 - ha. 0.64.73

M.n. 510 - ha. 0.04.28

M.n. 504 - ha. 01.38.33

M.n. 508 - ha. 00.00.85

M.n. 509 - ha. 00.17.31

N.C.E.U. - Foglio 6

M.n. 512 - Via Ponte Napoleone - P. T-1 - unità collabente

di proprietà del signor (...) (esecutato) che accetta, servitù di passaggio pedonale, carraio, per mezzi agricoli e per condutture sotterranee per i sottoservizi, da esercitarsi lungo la carreggiata già esistente e anche a proseguirne il tracciato, con le medesime dimensioni e caratteristiche, fino al confine con il m.n. 92 del medesimo foglio, il tutto come meglio evidenziato in colore giallo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "B", previa visione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio.

Le parti precisano che detta servitù potrà essere esercitata indipendentemente dal fatto che il fondo dominante ottenga altro accesso dalla via pubblica.”.

La servitù, come sopra modificata, è stata trascritta a Vicenza in data 24.02.2003 ai n.ri 4956 R.G. e 3400 R.P..

- Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 21.12.2023) allegato alla perizia, l'intero compendio in oggetto ricade in "Zona E – Zona Agricola".

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 01.02.2024), redatta dal Geom. Francesco Sandri di Creazzo (VI).

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Camisano Vicentino (VI) - Fg. 29

part. n. 75 sub 1 graffata part. n. 68 sub 2, VIA CHIESA R., p. S1-T, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. vani 6, Sup. Cat. Tot. mq. 134 – Tot. escluse aree scoperte mq. 134, Rendita € 464,81;

part. n. 75 sub 4, VIA CHIESA R., p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 15, Sup. Cat. Tot. mq. 18, Rendita € 41,83.

Trattasi di appartamento al piano terra con cantina interrata ed autorimessa al piano terra (superficie



complessiva di mq. 128,8) sito a Camisano Vicentino (VI), località Rampazzo, in Via Chiesa R. n. 25 int. 1.

Facente parte di fabbricato sviluppato su due piani e costituito da tre appartamenti con spazio commerciale al piano terra, l'abitazione in oggetto è composta da corridoi, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere (due matrimoniali ed una singola) e bagno.

Sono compresi una cantina interrata in fabbricato staccato (adibito a pertinenze) accessibile da spazi comuni ed un locale ripostiglio al piano terra accessibile dal cortile esterno comune; quest'ultimo locale è stato suddiviso in due ambienti destinati a centrale termica e lavanderia ed utilizzati da tutti e tre gli appartamenti che compongono il fabbricato principale (trattasi, di fatto, di locali di uso comune).

Anche l'autorimessa è ricavata nell'edificio staccato (con accesso dal cortile comune).

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

- dell'appartamento: area di corte comune ed oltre Via Chiesa R.; part. n. 68 sub 1 ed ingresso/portico di uso comune; area di corte comune; part. n. 372 e corte comune;
- della cantina: terrapieno su quattro lati;
- dell'autorimessa: area di corte comune; part. n. 75 sub 3; area di corte comune; part. n. 372.

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

Stato di possesso

Nella disponibilità dell'esecutato; ad ogni modo, non risultano registrati contratti di locazione.

Pratiche edilizie

Come da perizia:

- Licenza Edilizia n. 1349/19/75 del 28.03.1975 per sistemazione di un fabbricato ad uso abitazione e bar;
- Concessione Edilizia n. prot. 3062 del 18.10.1979 per variante al progetto di cui alla l Licenza Edilizia n. 1349/19/75 del 28.03.1975;
- Comunicazione di fine lavori in data 11.12.1979;
- Licenza di Abitabilità (n. pratica 1349/19-75) del 15.04.1980.

Note: come risulta dall'atto di provenienza (compravendita in data 30.12.1991 al n. 4.275 di Rep. Notaio Angiola Giordani di Camisano Vicentino (VI) trascritta il 10.01.1992 ai n.ri 895 R.G. e 780 R.P.), la costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

“Tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato così come pervenuto sono state riscontrate difformità riconducibili a: diversa distribuzione interna degli spazi, diversa altezza utile interna, diversa



destinazione d'uso di alcuni locali e modifiche prospettiche con minime variazioni piani – volumetriche. Sentita l'area tecnica, viene riferito che trattasi in generale di difformità presumibilmente regolarizzabili con una pratica edilizia di sanatoria per la quale trattandosi di modifiche anche prospettiche in vincolo ambientale, dovrà esser acquisto parere favorevole di compatibilità paesaggistica. Si rimanda in ogni caso ad un dettagliato rilievo finalizzato alla presentazione del progetto di sanatoria la verifica in ordine alla conformità piani - volumetrica. Il costo per il la pratica edilizia in sanatoria con vincolo ambientale viene preventivata in indicativi e non probatori **euro 5.000** oltre sanzioni.

Per l'autorimessa è stata rilavata la presenza di una copertura inclinata con altezze utili interne variabili e comprese tra ml. 1,98 e 2,48 anziché essere orizzontale con altezza utile di ml. 2,05 come previsto nel progetto autorizzato. Tale condizione genera un aumento di volume rispetto a quanto legittimato. L'aumento di volume risulta difficilmente sanabile perché da verificare ed accertare sulla scorta di un puntuale progetto redatto nel rispetto degli indici di zona, delle distanze da confini e da altri fabbricati in relazione alle norme vigenti sia al momento delle realizzazione dell'opera che allo stato attuale (doppia conformità), salvo diritti terzi per sopraelevazione in confine ed in ambito di vincolo ambientale. Essendo la copertura comunque vetusta, e composta da elementi contenenti cemento amianto, per i quali vanno in ogni caso preventivati costi di intervento e gestione, se ne prevede anche in termini di economicità, il ripristino allo stato autorizzato con il rifacimento della copertura. **N.B.** opera da attuare interessando anche la proprietà confinante.

Previsione di spesa di ripristino in indicativi e non probatori:

- Opere di accantieramento e di consolidamento provvisoriale; rimozione e bonifica di copertura in cemento amianto, demolizione di tratti di muratura perimetrali, reimpiego delle travature orizzontali principali esistenti (da posizionare alla quota corretta), consolidamento strutture con opere in c.a. e posa in opera di nuovi elementi di copertura isolati ed impermeabilizzati (pannelli sandwich); relative spese tecniche:

Intervento su mq. mq. 23,00 (compreso cornici) X costo ripristino €/mq. 325 = €. 7.475,00. Pari ad arrotondati indicativi e non probatori **€ 7.500**.

Sull'area di corte esterna comune, a sud del lotto, è presente una tettoia aperta non autorizzata (circa mq. 28) realizzata con struttura portante in legno e copertura in cemento amianto (eternit) e per la quale se ne ipotizza la futura rimozione con bonifica dei materiali al costo pro-quota individuato in indicativi e non probatori ulteriori **€ 1.000**.”.

Note: i costi sopra riportati/evidenziati (complessivi € 13.500,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.



Giudizio di conformità catastale

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

“N.C.T.- N.C.E.U: sul retro del cortile esterno di uso comune al map.le 68 insiste una tettoia realizzata con semplici elementi costruttivi che non risulta introdotta in mappa. Le planimetrie catastali delle unità immobiliari presentano difformità planimetriche ed altimetriche. La planimetria dell'appartamento map.le 75 sub. 1 graffato al map.le 68 sub. 2 comprende al piano terra un locale ripostiglio nella realtà diviso in due locali (C.T. e lavanderia) di fatto di uso comune ai tre appartamenti del complesso. Difformità in parte regolarizzabili con pratiche catastali per complessivi e non probatori euro 1.500 oltre a diritti.”.

Note: i costi di regolarizzazione sopra riportati (€ 1.500,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 29.12.2023) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 242,70 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Risultano le seguenti trascrizioni (a favore dello stesso soggetto), non suscettibili di cancellazione tramite il decreto di trasferimento: in data 18.03.2014 ai n.ri 4292 R.G. e 3383 R.P., di preliminare di compravendita in data 11.03.2014 al n. 58.239 di Rep. Notaio Enrico Lainati di Milano e, in data 17.03.2015 ai n.ri 4499 R.G. e 3389 R.P., di domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica; tale “domanda giudiziale” ha dato origine alla causa rubricata al n. 1617/2015 R.G. Tribunale di Vicenza, conclusasi con verbale di conciliazione (n. cron. 2572/2017 del 09.02.2017 (Rep. n. 1073/2017 del 13.02.2017)); è da segnalare che è stata presentata, dall'avente causa del soggetto a favore del quale risultano le predette trascrizioni, opposizione ex art. 619 c.p.c. (con richiesta di sospensione della procedura esecutiva *de qua*); il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento in data 06.11.2024, ha così deciso (si riportano testualmente, di seguito, estratti del provvedimento medesimo): *“considerato che il ricorrente deduce di essere proprietario degli immobili pignorati per effetto del verbale di conciliazione giudiziale del 9.2.2017, con il quale è stato definito il giudizio instaurato dal medesimo e volto all'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare (...) trascritto il 18.3.2014;*

(...)

ritenuta infondata l'opposizione alla luce del principio espresso dalla Suprema Corte secondo cui: “La trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica di contratto preliminare retroagisce al momento della domanda, solo in caso di trascrizione della successiva sentenza di accoglimento e non anche quando il processo sia stato definito con verbale di conciliazione,



mancando in tal caso un accertamento giudiziale sul trasferimento del bene oggetto della controversia.” (Cass. n. 20533/2020), di talché nel caso che ci occupa la trascrizione del contratto preliminare del 18.3.2014 non è opponibile al creditore procedente che ha iscritto l’ipoteca in data 5.12.2014 e ha trascritto il pignoramento il 5.7.2023, in quanto la trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c., avvenuta in data 17.3.2015, è rimasta priva di effetto per non essere stata seguita dalla trascrizione della sentenza di accoglimento che – sola – avrebbe prodotto, dal momento della trascrizione della domanda medesima e con prevalenza sulle iscrizioni e trascrizioni eseguite dopo la trascrizione del contratto preliminare, gli effetti del contratto definitivo traslativo della proprietà non concluso, non potendosi equiparare a tale sentenza il verbale di conciliazione del 9.2.20217, con il quale è stato invece definito nel caso in esame il giudizio ex art. 2932 c.c. e la cui trascrizione peraltro è avvenuta in data 22.2.2024 con riserva ai sensi dell’art. 2647bis c.c. (...); (...)

P.Q.M.

rigetta l’istanza di sospensione”.

La trascrizione (con riserva) del suddetto verbale di conciliazione, eseguita in data 22.02.2024 ai n.ri 3730 R.G. e 2724 R.P., risulta annotata:

- in data 06.03.2024 ai n.ri 4857 R.G. e 654 R.P., di “proposizione ricorso al Tribunale”; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della formalità: *“E’ STATO PROPOSTO RECLAMO EX ART. 2674 BIS C.C. E 113 TER DISP. ATT. C. C. NOTIFICATO ALLA CONSERVATORIA A MEZZO PEC IL GIORNO 01/03/2024”*;
- in data 31.05.2024 ai n.ri 11780 R.G. e 1439 R.P., di “decreto di rigetto del reclamo ex art. 113 ter disp. att. c.c.”; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della formalità: *“SI ANNOTA IL RIGETTO DEL RECLAMO PROPOSTO EX ART. 113 TER DISP. ATT. C.C., MEDIANTE IL QUALE IL TRIBUNALE DI VICENZA HA RIGETTATO IL RECLAMO PROPOSTO (...) A SEGUITO DELLA TRASCRIZIONE CON RISERVA DEL 22.02.2024”*;
- in data 05.06.2024 ai n.ri 12083 R.G. e 1482 R.P., di “proposizione reclamo Corte d’Appello”; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della formalità: *“SI ANNOTA CON LA PRESENTE LA PROPOSIZIONE DEL RECLAMO AVVERSO LA DECISIONE DEL TRIBUNALE DI VICENZA DEL 20/05/2024, CRON. N. 6682/2024, RG 734/2024. NELLA MEDESIMA IL TRIBUNALE, PRONUNCIANDOSI IN ORDINE ALLA TRASCRIZIONE CON RISERVA EX 2674 BIS, RIGETTAVA IL RECLAMO. CONTRO TALE DECISUM E’ STATO NOTIFICATA ALLA CONSERVATORIA DI VICENZA LA PROPOSIZIONE DEL RICORSO PRESSO LA*



CORTE D'APPELLO DI VENEZIA”.

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato, tra l'altro, in perizia:

“Sull'area scoperta comune sono inoltre presenti alcune lastre di cemento- amianto depositate a terra e che vanno gestite come rifiuto (condominio); nel cortile comune tra i due fabbricati è ancora presente interrata ma non utilizzata la cisterna di gasolio un tempo a servizi dell'impianto di riscaldamento.

(...)

Le presenti unità immobiliari pur non rientrando in un contesto condominiale costituito, condividono con le unità immobiliari del complesso (map.le 68 complessivamente : n. 1 negozio / sala bar, n. 3 appartamenti e n. 3 autorimesse) spazi di uso comune quale cortile esterno, porticato, vano scale, locali tecnici ecc.) e la cui manutenzione e gestione delle spese viene regolata tra le parti secondo le necessità. Il ripostiglio al piano terra con accesso dal cortile comune è catastalmente individuato come spazio esclusivo all'appartamento in oggetto (map.le 75 sub. 1 graffiato al map.le 68 sub. 2) mentre nella realtà è destinato a centra termica e lavanderia con presenza di impianti comuni a tutte e tre gli appartamenti che compongono il complesso. Tale ambiente seppur in proprietà è quindi di fatto asservito anche alle altre unità immobiliari. L'onere per regolarizzare la condizione di asservimento resta a carico della parte aggiudicataria che dovrà convenire alla definizione ad alla gestione comune con gli altri utilizzatori. Condizione di deprezzamento che si è tenuto conto nella presente valutazione. L'accesso al cortile interno comune (map.le 68) dalla pubblica via avviene utilizzando la stradina privata che corre da nord verso sud a cavallo tra il map.le 68 ed il map.le 66. La gestione e manutenzione delle strada negli anni va sostenuta e regolata tra gli aventi diritti. Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un edificio oggetto di importanti interventi di ristrutturazione attuati alla fine degli anni 80 con la finalità di ricavare tre appartamenti con relative autorimesse oltre che un locale ad uso bar al piano terra. Per effetto della cessione frazionata delle diverse unità, possono generarsi servitù occulte su spazi esclusivi per la presenza di impianti e servizi che servono le diverse unità immobiliari. Si segnala in particolare la presenza nell'appartamento in oggetto di una porta di collegamento con l'adiacente locale uso bar (negozio al piano terra) non oggetto di pignoramento e che dovrà essere murata e che i contatori di luce, acqua gas per l'appartamento in oggetto servono anche l'adiacente locale uso bar (negozio map.le 68 sub. 1) non pignorato.”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 01.02.2024), redatta dal Geom. Francesco Sandri di Creazzo (VI).

LOTTO 3

Per l'intero in piena proprietà



C.F. - Comune di Camisano Vicentino (VI) - Fg. 29

part. n. 68 sub 4, VIA CHIESA R., p. T-1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. Tot. mq. 104 – Tot. escluse aree scoperte mq. 99, Rendita € 426,08;

part. n. 75 sub 3, VIA CHIESA R., p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 12, Sup. Cat. Tot. mq. 14, Rendita € 33,47.

Trattasi di appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra (superficie complessiva di mq. 111,6) sito a Camisano Vicentino (VI), località Rampazzo, in Via Chiesa R. n. 25 int. 3.

Facente parte di fabbricato sviluppato su due piani e costituito da tre appartamenti con spazio commerciale al piano terra, l'abitazione in oggetto è composta da locale di ingresso (h. controsoffitto ml. 2,40), locale cucina, locale soggiorno, disimpegno, ripostiglio, due camere (una matrimoniale ed una singola), altra stanza (di mq. utili 7,6 e da utilizzare come ripostiglio), bagno e ampio poggiatesta (sul prospetto principale).

È compresa, come detto, autorimessa, ricavata in fabbricato staccato (adibito a pertinenze) e con accesso dal cortile comune.

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

- dell'appartamento: vuoto su area di corte comune ed oltre Via Chiesa R.; vuoto su area di corte comune; vano scale comune e part. n. 68 sub 3; vuoto su area di corte comune;
- dell'autorimessa: area di corte comune; corridoio comune e scala di accesso alla cantina di altra u.i.; area di corte comune; part. n. 75 sub 4.

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

Stato di possesso

L'abitazione in oggetto risulta occupata da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 20.05.2020 (con decorrenza dal 01.06.2020) e registrato il 04.06.2020 (ante pignoramento); il canone annuo, pari ad € 4.200,00, è stato ritenuto congruo (ex art. 2923, 3° co., c.c.) dall'esperto stimatore; il contratto, pertanto, è opponibile.

Pratiche edilizie

Come da perizia:

- Licenza Edilizia n. 1349/19/75 del 28.03.1975 per sistemazione di un fabbricato ad uso abitazione e bar;
- Concessione Edilizia n. prot. 3062 del 18.10.1979 per variante al progetto di cui alla 1 Licenza Edilizia n. 1349/19/75 del 28.03.1975;
- Comunicazione di fine lavori in data 11.12.1979;
- Licenza di Abitabilità (n. pratica 1349/19-75) del 15.04.1980.

Note: come risulta dall'atto di provenienza (compravendita in data 30.12.1991 al n. 4.275 di Rep.



Notaio Angiola Giordani di Camisano Vicentino (VI) trascritta il 10.01.1992 ai n.ri 895 R.G. e 780 R.P.), la costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

*“Tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato così come pervenuto sono state riscontrate difformità riconducibili a: diversa distribuzione interna degli spazi, diversa altezza utile interna, diversa destinazione di un locale da camera a ripostiglio (mq. utili 7,6) e modifiche prospettiche con minime variazioni piani – volumetriche. Sentita l’area tecnica, viene riferito che trattasi in generale di difformità presumibilmente regolarizzabili con una pratica edilizia di sanatoria per la quale trattandosi di modifiche anche prospettiche in zona di vincolo ambientale, dovrà esser acquisto parere favorevole di compatibilità paesaggistica. Si rimanda in ogni caso ad un dettagliato rilievo finalizzato alla presentazione del progetto di sanatoria la verifica in ordine alla conformità piani - volumetrica. Il costo per il la pratica edilizia in sanatoria con vincolo ambientale viene preventivata in indicativi e non probatori **euro 4.000** oltre sanzioni.*

*Per l’autorimessa è stata rilavata la presenza di una copertura inclinata con altezze utili interne variabili e comprese tra ml. 1,98/2,10 e 2,48 anziché essere orizzontale con altezza utile di ml. 2,05 come previsto nel progetto autorizzato. Tale condizione genera un aumento di volume rispetto a quanto legittimato. L’aumento di volume risulta difficilmente sanabile perché da verificare ed accertare sulla scorta di un puntuale progetto redatto nel rispetto degli indici di zona, delle distanze da confini e da altri fabbricati in relazione alle norme vigenti sia al momento delle realizzazione dell’opera che allo stato attuale (doppia conformità), salvo diritti terzi per sopraelevazione in confine ed in ambito di vincolo ambientale. Essendo la copertura comunque vetusta, e composta da elementi contenenti cemento amianto, per i quali vanno in ogni caso preventivati costi di intervento e gestione, se ne prevede anche in termini di economicità, il ripristino allo stato autorizzato con il rifacimento della copertura. **N.B.** opera da attuare interessando anche la proprietà confinante.*

Previsione di spesa di ripristino in indicativi e non probatori:

- Opere di accantieramento e di consolidamento provvisoriale; rimozione e bonifica di copertura in cemento amianto, demolizione di tratti di muratura perimetrali, reimpiego delle travature orizzontali principali esistenti (da posizionare alla quota corretta), consolidamento strutture con opere in c.a. e posa in opera di nuovi elementi di copertura isolati ed impermeabilizzati (pannelli sandwich); relative spese tecniche:

*Intervento su mq. mq. 18,5 (compreso cornici) X costo ripristino €/mq. 325 = €. 6.012,50. Pari ad arrotondati indicativi e non probatori **€ 6.000**.*



Sull'area di corte esterna comune, a sud del lotto, è presente una tettoia aperta non autorizzata (circa mq. 28) realizzata con struttura portante in legno e copertura in cemento amianto (eternit) e per la quale se ne ipotizza la futura rimozione con bonifica dei materiali al costo pro-quota individuato in indicativi e non probatori ulteriori € 1.000.”.

Note: i costi sopra riportati/evidenziati (complessivi € 11.000,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

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

“N.C.T.- N.C.E.U: sul retro del cortile esterno comune (map.le 68), insiste una tettoia realizzata con semplici elementi costruttivi che non risulta introdotta in mappa. Le planimetrie catastali delle unità immobiliari presentano difformità planimetriche ed altimetriche. I locali di uso comune al piano terra (centrale termica e lavanderia) sono ricompresi all'interno della planimetria catastale di un'altra unità immobiliare (nello specifico nel vano indicato come ripostiglio della planimetria catastale di cui all'appartamento map.le 75 sub. 1 graffato al map.le 68 sub. 2 e non oggetto del presente lotto). Difformità in parte regolarizzabili con pratiche catastali per complessivi e non probatori euro 1.000 oltre a diritti.”.

Note: i costi di regolarizzazione sopra riportati (€ 1.000,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 29.12.2023) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 148,63 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Risultano le seguenti trascrizioni (a favore dello stesso soggetto), non suscettibili di cancellazione tramite il decreto di trasferimento: in data 18.03.2014 ai n.ri 4292 R.G. e 3383 R.P., di preliminare di compravendita in data 11.03.2014 al n. 58.239 di Rep. Notaio Enrico Lainati di Milano e, in data 17.03.2015 ai n.ri 4499 R.G. e 3389 R.P., di domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica; tale “domanda giudiziale” ha dato origine alla causa rubricata al n. 1617/2015 R.G. Tribunale di Vicenza, conclusasi con verbale di conciliazione (n. cron. 2572/2017 del 09.02.2017 (Rep. n. 1073/2017 del 13.02.2017)); è da segnalare che è stata presentata, dall'avente causa del soggetto a favore del quale risultano le predette trascrizioni, opposizione ex art. 619 c.p.c. (con richiesta di sospensione della procedura esecutiva *de qua*); il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento in data 06.11.2024, ha così deciso (si riportano testualmente, di seguito, estratti del provvedimento medesimo): “*considerato che il ricorrente deduce di essere proprietario degli immobili pignorati per effetto del verbale di conciliazione giudiziale del 9.2.2017, con il quale è stato definito il*



giudizio instaurato dal medesimo e volto all'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare (...) trascritto il 18.3.2014;

(...)

ritenuta infondata l'opposizione alla luce del principio espresso dalla Suprema Corte secondo cui: "La trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica di contratto preliminare retroagisce al momento della domanda, solo in caso di trascrizione della successiva sentenza di accoglimento e non anche quando il processo sia stato definito con verbale di conciliazione, mancando in tal caso un accertamento giudiziale sul trasferimento del bene oggetto della controversia." (Cass. n. 20533/2020), di talché nel caso che ci occupa la trascrizione del contratto preliminare del 18.3.2014 non è opponibile al creditore procedente che ha iscritto l'ipoteca in data 5.12.2014 e ha trascritto il pignoramento il 5.7.2023, in quanto la trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c., avvenuta in data 17.3.2015, è rimasta priva di effetto per non essere stata seguita dalla trascrizione della sentenza di accoglimento che – sola – avrebbe prodotto, dal momento della trascrizione della domanda medesima e con prevalenza sulle iscrizioni e trascrizioni eseguite dopo la trascrizione del contratto preliminare, gli effetti del contratto definitivo traslativo della proprietà non concluso, non potendosi equiparare a tale sentenza il verbale di conciliazione del 9.2.20217, con il quale è stato invece definito nel caso in esame il giudizio ex art. 2932 c.c. e la cui trascrizione peraltro è avvenuta in data 22.2.2024 con riserva ai sensi dell'art. 2647bis c.c. (...);

(...)

P.Q.M.

rigetta l'istanza di sospensione".

La trascrizione (con riserva) del suddetto verbale di conciliazione, eseguita in data 22.02.2024 ai n.ri 3730 R.G. e 2724 R.P., risulta annotata:

- in data 06.03.2024 ai n.ri 4857 R.G. e 654 R.P., di "proposizione ricorso al Tribunale"; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della formalità: *"E' STATO PROPOSTO RECLAMO EX ART. 2674 BIS C.C. E 113 TER DISP. ATT. C. C. NOTIFICATO ALLA CONSERVATORIA A MEZZO PEC IL GIORNO 01/03/2024"*;
- in data 31.05.2024 ai n.ri 11780 R.G. e 1439 R.P., di "decreto di rigetto del reclamo ex art. 113 ter disp. att. c.c."; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della formalità: *"SI ANNOTA IL RIGETTO DEL RECLAMO PROPOSTO EX ART. 113 TER DISP. ATT. C.C., MEDIANTE IL QUALE IL TRIBUNALE DI VICENZA HA RIGETTATO IL RECLAMO PROPOSTO (...) A SEGUITO DELLA TRASCRIZIONE CON RISERVA DEL 22.02.2024"*;
- in data 05.06.2024 ai n.ri 12083 R.G. e 1482 R.P., di "proposizione reclamo Corte



d'Appello”; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della formalità: “SI ANNOTA CON LA PRESENTE LA PROPOSIZIONE DEL RECLAMO AVVERSO LA DECISIONE DEL TRIBUNALE DI VICENZA DEL 20/05/2024, CRON. N. 6682/2024, RG 734/2024. NELLA MEDESIMA IL TRIBUNALE, PRONUNCIANDOSI IN ORDINE ALLA TRASCRIZIONE CON RISERVA EX 2674 BIS, RIGETTAVA IL RECLAMO. CONTRO TALE DECISUM E' STATO NOTIFICATA ALLA CONSERVATORIA DI VICENZA LA PROPOSIZIONE DEL RICORSO PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA”.

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato, tra l'altro, in perizia:

“Sull'area scoperta comune sono inoltre presenti alcune lastre di cemento- amianto depositate a terra e che vanno gestite come rifiuto (condominio); nel cortile comune tra i due fabbricati è ancora presente interrata ma non utilizzata la cisterna di gasolio un tempo a servizi dell'impianto di riscaldamento.

(...)

Le presenti unità immobiliari pur non rientrando in un contesto condominiale costituito, condividono con le unità immobiliari del complesso (map.le 68 complessivamente : n. 1 negozio / sala bar, n. 3 appartamenti e n. 3 autorimesse) spazi di uso comune quale cortile esterno, porticato, vano scale, locali tecnici ecc.) e la cui manutenzione e gestione delle spese viene regolata tra le parti secondo le necessità. Il ripostiglio al piano terra con accesso dal cortile comune è catastalmente individuato come spazio esclusivo ad altro appartamento (map.le 75 sub. 1 graffato al map.le 68 sub. 2) è nella realtà è destinato a centra termica e lavanderia con presenza di impianti comuni a tutte e tre gli appartamenti che compongono il complesso. Tali ambienti sono quindi di fatto asserviti come spazi comuni alle altre unità immobiliari. L'onere per regolarizzare la condizione di asservimento resta a carico della parte aggiudicataria che dovrà convenire alla definizione ad alla gestione comune con gli altri utilizzatori. Condizione di deprezzamento che si è tenuto conto nella presente valutazione. L'accesso al cortile interno comune (map.le 68) dalla pubblica via avviene utilizzando la stradina privata che corre da nord verso sud a cavallo tra il map.le 68 ed il map.le 66. La gestione e manutenzione delle strada negli anni va sostenuta e regolata tra gli aventi diritti. Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un edificio oggetto di importanti interventi di ristrutturazione attuati alla fine degli anni 80 con la finalità di ricavare tre appartamenti con relative autorimesse oltre che un locale ad uso bar al piano terra. Per effetto della cessione frazionata delle diverse unità, possono generarsi servitù occulte su spazi esclusivi per la presenza di impianti e servizi che servono le diverse unità immobiliari.”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 01.02.2024), redatta dal Geom.



Francesco Sandri di Creazzo (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 750.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 562.500,00.

RILANCIO MINIMO: € 5.000,00.

LOTTO 2: € 65.700,00.

OFFERTA MINIMA: € 49.275,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 3: € 74.400,00.

OFFERTA MINIMA: € 55.800,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché la rateazione sia mensile.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 9 aprile 2025 alle ore 11:00 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. 203/2023 R.G.E. TRIB. VICENZA**”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.
5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
 6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
 7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è di importo inferiore al minimo sopra indicato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
 8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

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



- all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
- Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
 - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
 - Nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
 - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
 - 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede dell'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.
 - 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.



5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, 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, per estratto, sul periodico “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

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

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

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

con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;



- organizzare le visite (gratuite) all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Vicenza, 13/02/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli

