

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 325/2022 R.G.E. (N.RI 507/2022 R.G.E. E 62/2023 R.G.E.

RIUNITE)

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 23 aprile 2025 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2 (BIS) (di cui alla perizia di stima depositata in data 30.10.2024 dal Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI))

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Cassola (VI) - Fg. 7

part. n. 1267 sub 3, VIA A. TOSCANINI n. 17, p. S1-T, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 55 – Tot. escluse aree scoperte mq. 55, Rendita € 185,92;

part. n. 1267 sub 10, VIA A. TOSCANINI, p. S1, Cat. C/6, Cl. U, Cons. mq. 16, Sup. Cat. Tot. mq. 16, Rendita € 33,05.

Note: le u.i. in oggetto fanno parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Cassola (VI) - Fg. 7

part. n. 1267, ente urbano di mq. 504.

Confini della part. n. 1267 (in senso N.E.S.O.): part. n. 1263, part. n. 1266, Via Toscanini, Via Mascagni, salvo più precisi.

Trattasi di appartamento al piano terra con cantina ed autorimessa al piano interrato (superficie commerciale complessiva di mq. 67,04) sito a Cassola (VI) in Via Arturo Toscanini n. 17.

L'abitazione in oggetto è composta da ingresso-cucina-pranzo in un unico vano, camera e bagno (finestrato), oltre terrazza.

All'interno della cantina è posta la caldaia (autonoma) a servizio dell'appartamento.

L'autorimessa è accessibile da rampa esterna che, come segnalato in perizia, dalla visione della mappa Wegis, sembra identificata con la part. n. 1266, non oggetto di pignoramento e di proprietà terza; si precisa, come si evince sempre dalla perizia, che non sono state rilevate servitù di passaggio trascritte a carico della part. n. 1266 e a favore della part. n. 1267; di tale situazione, come dato atto anche all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 10.12.2024, l'esperto stimatore

ha tenuto conto in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

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

Stato di possesso

Occupato da terzi *sine titulo*; in sede di ordinanza di vendita (in data 10.12.2024), il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell'ordinanza stessa.

Pratiche edilizie

Come da perizia:

- 1 - Licenza Edilizia n. 2017 del 05.06.1968 (Prat. n. 71) per “*COSTRUZIONE di fabbricato*” (casa a tre piani ad uso abitazione);
- 2 - Permesso di Abitabilità Prot. n. 2017/68 del 10.04.1969;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4809 del 31.05.1999 (Prot. n. 11898) per variante;
- 3 - D.I.A. Prot. n. 010518 del 28.07.1998 (Prat. n. 62) per la realizzazione di antibagno.
- 4 Note: nell'atto di provenienza (compravendita autenticata in data 08.07.1999 al n. 12.892 di Rep. Notaio Sandro Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI)) è erroneamente indicato che i lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati ante 01.09.1967; si renderà, pertanto, opportuno, successivamente alla vendita, ove possibile, un atto di conferma/sanatoria sottoscritto dall'esecutato e/o dal suo dante causa, a norma della legge urbanistica vigente, con spese, da intendersi a carico dell'aggiudicatario, quantificabili in circa € 1.500,00.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

“Irregolarità:

Si precisa che il rilievo effettuato riguarda le sole parti interne del fabbricato e non la verifica degli esterni, delle zone comuni, dei confini e delle pertinenze.

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e il progetto approvato nel '68, nonché la variante in sanatoria del '99 dal comune di Cassola, si riportano le seguenti osservazioni:

Appartamento Piano Terra - comparazione con progetto di costruzione Licenza n. 71 del 05-06-1968

- *difformità di sagoma del piano terra e in particolare lato nord, il muro perimetrale del bagno risulta essere spostato rispetto a quanto indicato nel progetto;*
- *nel lato est, la camera risulta essere più rientrante rispetto il progetto approvato;*
- *il ripostiglio lato ingresso, in angolo con il restante fabbricato, non è stato realizzato;*
- *l'altezza interna rilevata 2,77 anziché 2,80 indicata nel progetto approvato;*
- *vi sono dei leggeri spostamenti dei muri interni e delle forometrie esterne rispetto al progetto approvato;*

Piano Interrato – cantina e autorimessa

- la cantina risulta essere posizionata sul lato opposto rispetto al progetto approvato;
- l'autorimessa risulta sostanzialmente conforme al progetto approvato;
- le altezze interne rilevate sono circa 2,28 la cantina e 2,59 m. nell'autorimessa, anziché rispettivamente 2,20 e 2,60 indicata in progetto;

Comparazione con DIA del 28-07-1998 Piano terra appartamento

- Sagoma difforme muri interni spostati rispetto al rilievo e l'autorizzato del 1968;
- nel lato est, la camera risulta essere più rientrante rispetto il progetto approvato;
- il ripostiglio lato ingresso, in angolo con il restante fabbricato, non è stato realizzato;
- l'altezza interna rilevata 2,77 anziché 2,80 indicata nel progetto approvato;

Comparazione sanatoria del 1999 - Piano terra e interrato

Appartamento:

- leggera difformità di sagoma del piano terra;
- il terrazzino è spostato rispetto all'approvato;
- le altezze interne rilevate sono 2,77 anziché 2,80 indicate in progetto;
- vi sono dei leggeri spostamenti delle forometrie esterne rispetto al progetto approvato;

Cantina – garage:

- la chiusura dell'autorimessa è spostata verso l'esterno (lato nord) creando una maggiore superficie di utilizzo del locale accessorio;
- le altezze interne rilevate sono 2,28 cantina e 2,59 autorimessa anziché, rispettivamente 2,20 e 2,60 indicate in progetto;

(...)

Regolarizzazione urbanistica:

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e a seguito del colloquio con il tecnico del comune di Cassola in data 17/10/2024, va precisato quanto segue:

- in merito alle difformità riscontrate sia con il progetto approvato nel 1968 che con il progetto di sanatoria del 1999, intese come difformità interne, di sagoma, della diversa disposizione dell'antibagno e delle diverse altezze, appurato che ai fini igienico sanitari le stesse altezze rientrano nei parametri del D.M. 1975, oltre la difformità dovuta alla diversa superficie del poggiolo, rientrano nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis DPR 380; le difformità riscontrate in tolleranza non vanno sanate, ma devono essere rappresentate graficamente nel futuro progetto di regolarizzazione.

- per le difformità prospettiche, intese come spostamento e allargamento dei fori esterni, sentito l'UTC, la regolarizzazione va effettuata tramite progetto di sanatoria per difformità prospettiche,

come disposto dall'art. 34 ter. DPR 380; va tenuto conto, in questo caso, che le modifiche effettuate alle parti strutturali, se pur lievi, dovranno essere oggetto di verifica della necessità di adeguamento alla normativa vigente antisismica (escluso eventuali opere di adeguamento);

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

1. Verifica delle difformità di superficie e di volume tramite rilievo celerimetrico puntuale, considerato anche le altezze esterne dell'intero fabbricato, si stima indicativamente in € **1.300,00;**
2. Presentazione di eventuale progetto in sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate, intesa come compenso del tecnico, si stima indicativamente in € **1.500,00;**”.

Note: i costi sopra riportati (per complessivi € 2.800,00), 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 segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

“Sub. 3 - Abitazione

Da un confronto con il rilievo effettuato e la planimetria catastale dell'abitazione si rilevano delle difformità dovute a piccoli spostamenti dei muri interni e anche dei muri perimetrali; la terrazza risulta di maggiore superficie rispetto a quanto indicato in planimetria. Anche l'altezza interna rilevata risulta difforme da quella indicata in planimetria: $H=2,77$ anziché 2,90.

Sub. 10 – Autorimessa

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta di leggermente più lunga rispetto alla planimetria depositata.

La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite programma Docfa con la nuova presentazione delle schede catastali aggiornate.

Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 1.500,00.

La pratica catastale dovrà essere redatta da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario che dovrà sostenerne i costi, per tale motivo l'importo stimato verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 21.10.2029) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica D con EPgl,nren 314,97 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come si evince dalla perizia e, comunque, come dato atto dall'esperto stimatore all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 10.12.2024, lo stato di manutenzione è insufficiente e, ciò, a causa di infiltrazioni che, ad ogni modo, non richiedono interventi urgenti.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia.

LOTTO 3 (di cui alla perizia di stima depositata in data 30.10.2024 dal Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI))

Per l'intero in piena proprietà

- C.F. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 8 (ex Sez. Urb. - Fg. 3)

part. n. 180 sub 1, VIALE MONTE GRAPPA n. 18, p. T, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 77 – Tot. escluse aree scoperte mq. 77, Rendita € 141,77;

part. n. 180 sub 2 graffata part. n. 70, VIALE MONTE GRAPPA n. 20, p. T, Cat. A/6, Cl. 6, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 142 – Tot. escluse aree scoperte mq. 138, Rendita € 290,51;

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

C.T. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 8

part. n. 180, ente urbano di mq. 187;

part. n. 70, ente urbano di mq. 60;

- C.T. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 8

part. n. 1596 (ex part. n. 1435), SEMIN ARBOR di mq. 283, R.D. € 2,48 – R.A. € 1,32;

part. n. 1599 (ex part. n. 1437), SEMIN ARBOR di mq. 1, R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;

part. n. 1641 (ex part. n. 1439), SEMIN ARBOR di mq. 198, R.D. € 1,74 – R.A. € 0,92;

part. n. 1643 (ex part. n. 1441), SEMIN ARBOR di mq. 115, R.D. € 1,01 – R.A. € 0,53.

Confini del lotto in corpo unico (in senso N.E.S.O.): part. n. 69, Via Ca' Cornaro, part. n. 1380-roggia, part. n.ri 1646-1645, salvo più precisi.

Trattasi di lotto ubicato a Bassano del Grappa (VI) in Via Ca' Cornaro snc, composto da fabbricato parzialmente crollato, inagibile e non accessibile e da terreni edificabili adiacenti.

Il fabbricato risulta composto da due unità residenziali adiacenti; nelle planimetrie catastali (presentate il 14.03.1940), il sub 1 risulta un'abitazione a forma rettangolare sviluppata ai piani terra e primo; il sub 2, invece, sempre a forma regolare, risulta un'abitazione sviluppata su tre piani fuori terra con la presenza di una tettoia/portico sul lato Sud.

Come segnalato in perizia, non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato; lo stesso, come precisato dall'esperto stimatore, dovrà essere oggetto di demolizione.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del lotto, è stata considerata, in primo luogo, la superficie catastale/fondiarie, pari a mq. 844.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

- indice di edificabilità fondiaria = 0,35 mq./mq.;

- altezza massima = ml. 10,5.

Si ha, pertanto, un'edificabilità di mq. 295,40; di tale superficie, tuttavia, mq. 49 sono stati ceduti con l'atto autenticato in data 03.04.2006 al n. 19.032 di Rep. Notaio Sandro Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI) infra citato, mentre mc. 300 (pari a circa mq. 100) sono stati riservati al lotto in oggetto con l'atto in data 02.04.2014 al n. 195 di Rep. Notaio Tommaso De Negri sempre infra citato; di conseguenza, la superficie lorda realizzabile è di mq. 346,40.

Stato di possesso

Nella disponibilità della parte eseguita.

Pratiche edilizie/Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia (alla cui lettura si rinvia) dall'esperto stimatore:

“Il Comune di Bassano del Grappa, interpellato dall'esperto, ha verificato che agli atti e presso l'archivio storico non risulta presente alcun documento relativo all'unità oggetto di pignoramento. L'esperto, preso atto, ha richiesto ed ottenuto la relativa dichiarazione da parte del Comune in merito all'assenza di documentazione depositata (...).

Sentito il tecnico del comune in merito all'assenza di titoli edilizi che attestino la regolarità edilizia, il referente comunica che essendo il fabbricato costruito prima del 1° settembre 1967 la regolarità viene attestata dallo stato di fatto dell'immobile, previa dichiarazione, in fase di progetto, da parte del tecnico progettista, dell'avvenuta costruzione prima del 1967.

5 (...)

Considerato l'assenza di atti autorizzativi inerenti la legittimità del fabbricato, l'esperto non procederà alla verifica urbanistica, dando atto dello stato dei luoghi.

Dalla verifica della mappa di impianto catastale il fabbricato è già presente alla Sezione B Foglio 3 e pertanto la sua edificazione può ricondursi ad epoca anteriore al '67, si ricorda che le schede catastali sono datate 14-03-1940.

A conferma dell'esistenza del fabbricato, si riporta l'estratto di mappa catastale d'impianto, originariamente m.n. 70.

Si precisa che ai fini estimativi l'esperto procederà con il metodo di incidenza dell'area (I.A. valore a sito e cementi) che prevede il calcolo della superficie fondiaria di riferimento corrispondente alla superficie catastale dei singoli immobili. Pertanto, in questa sede saranno conteggiati i soli costi per la verifica delle superfici e della demolizione del fabbricato particelle 180 e 70. A tal proposito si precisa che la superficie edificabile utilizzata ai fini estimativi è stata definita in via indicativa tramite la sommatoria tra le superfici catastali dei singoli lotti pignorati e il volume che la signora (...) (eseguita) si è riservata nell'atto di vendita del 02/04/2014 Rep. n. 195 Notaio Tommaso De Negri (300 mc) (v. infra), tenendo conto anche della cessione di superfici utile di 49 mq prevista

nell'atto di acquisto del 13/04/2006 Rep. n. 19.032 Notaio Sandro Grispigni Manetti (v. infra).

Trattandosi di dati presuntivi utili ai soli fini estimativi, sarà onere dell'aggiudicatario quindi, a fronte di un progetto di edificazione delle suddette aree, verificare con l'UTC del comune di Bassano del Grappa, la reale potenzialità edificatoria, considerando le distanze dai confini e dai fabbricati esistenti e considerando i piani urbanistici vigenti alla data della presentazione del progetto.

(...)

Valutazione di massima dei costi di verifica del potenziale edificatorio:

- 1. Verifica delle superfici e dei volumi ai fini del calcolo della superficie utile di progetto, si dovrà effettuare un rilievo celerimetrico puntuale, inteso solo come compenso del tecnico che si stima indicativamente in € 2.500,00;*
- 2. Costi per la demolizione del fabbricato parzialmente crollato e inagibile, tenendo presente che si demolisce a confine con accesso limitato e quindi con notevoli difficoltà, si stimano forfettariamente in € 30.000,00.”.*

Note: i costi sopra riportati (per complessivi € 32.500,00), 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 segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

“Sub. 1 - 2 - Abitazione

Non è stato possibile effettuare un rilievo metrico dell'immobile, considerato l'impossibilità di accedervi, poiché parzialmente crollato e inagibile e quindi non è possibile eseguire una verifica di confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate in data 14/03/1940. L'esperto in questa sede si limita a prendere atto della consistenza e della destinazione indicata nelle stesse planimetrie e nelle relative visure storiche.

Terreni particelle n. 1596-1599-1641-1643

Le particelle catastali che formano l'area di pertinenza dell'immobile di cui sopra non sono state oggetto di verifica dei confini e delle relative consistenze; pertanto, ai fini catastali, l'esperto attestata la sola superficie desunta dalle visure storiche reperite presso l'Agenzia delle Entrate.”.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato:

- nel già sopra richiamato atto autentificato in data 03.04.2006 al n. 19.032 di Rep. Notaio Sandro Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI), sub “*CESSIONE DI SUPERFICIE UTILE*”:

“1) La signora (...) (esecutata), proprietaria dei m.n. 180 sub 1, 70-180 sub 2, della sezione

B, foglio 3, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1441 del foglio 8 di Bassano del Grappa, della superficie catastale complessiva di mq. 1053, cede alla società (...) (terza), che, come sopra rappresentata accetta, a favore dei m.n. 71, 662, 1440, 1442 del foglio 8 di Bassano del Grappa, parte della capacità edificatoria spettante ai m.n. 180 sub 1, 70-180 sub 2, della sezione B, foglio 3, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1441 suddetti e precisamente la superficie utile di mq. 49 (quarantanove).

Di conseguenza la signora (...) (esecutata), costituisce a carico dei suddetti m.n. 180 sub 1, 70-180 sub 2, della sezione B, foglio 3, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1441 del foglio 8 di Bassano del Grappa, di sua proprietà, ed a favore dei già detti m.n. 71, 662, 1440, 1442 stessi foglio e Comune, di proprietà della società (...) (terza), che, come sopra rappresentata accetta, una servitù di parziale non edificazione per i m.n. 180 sub 1, 70-180 sub 2, della sezione B, foglio 3, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1441 medesimi, e precisamente nei limiti della superficie utile sopra ceduta.

Si precisa e conviene infine:

- che la superficie utile suddetta non è volutamente ceduta al m.n. 420;

- che la stessa superficie utile già spettante al m.n. 420 verrà utilizzata per edificare sui m.n. 71, 662, 1440, 1442, come da progetto relativo;

- che quindi il m.n. 420, al termine dell'edificazione rimarrà privo di qualsiasi potenzialità edificatoria.”; la servitù costituita è stata trascritta in data 13.04.2006 ai n.ri 4603 R.G. e 2871 R.P.;

- nel sempre già sopra richiamato atto in data 02.04.2014 al n. 195 di Rep. Notaio Tommaso De Negri:

“ARTICOLO 1

(...)

La signora (...) (esecutata), riservando – nel rispetto dei parametri del vigente strumento urbanistico del Comune di Bassano del Grappa – la capacità edificatoria pari a circa 300 (trecento) metri cubi in favore delle particelle 1439, 1441 e 1596 del foglio 8 del C.T. e delle particelle 70 e 180 del foglio 8 del C.T. del Comune di Bassano del Grappa di proprietà di se medesima venditrice,

cede e vende

alla signora (...) (terza) che, (...),

accetta ed irrevocabilmente acquista

il diritto di piena ed esclusiva proprietà delle particelle di terreno (...), censite nel Catasto Terreni - Foglio 8

m.n. 1436 di are 00.27 - RD Euro 0,24 - RA Euro 0,13;

m.n. 1438 di are 00.09 - RD Euro 0,08 - RA Euro 0,04;

m.n. 1597 di are 00.84 - RD Euro 0,74 - RA Euro 0,39;

m.n. 1598 di are 00.28 - RD Euro 0,25 - RA Euro 0,13.

Totali: are 01.48 - RD Euro 1,31 - RA Euro 0,69.

(In totale catastali are una e centiare quarantotto).

Confini

Le particelle tra loro contigue confinano in unico blocco con i mm.nn. 1596, 1599, 1360 e con la roggia Cornara. Salvi i più precisi.

Precisazione

Ai fini ipotecari e catastali si precisa che il m.n. 1597 deriva dal m.n. 1435 di are 03.67 ed il m.n. 1598 deriva dal m.n. 1437 di are 00.29, in forza del frazionamento in data 18 novembre 2013 prot. n. VI0240200.

(...)

ARTICOLO 4

(...)

Cubatura

Per effetto della riserva di cui sub articolo 1, i terreni in contratto vengono trasferiti senza cubatura e privi di qualsiasi potenzialità edificatoria, rinunciando la signora (...) (terza), per sé, per i suoi successori ed aventi causa, integralmente allo sfruttamento edilizio del lotto acquistato in favore delle particelle in proprietà della parte venditrice del medesimo articolo individuate, alle quali detta potenzialità viene accorpata, costituendo per esse completamento della capacità edificatoria, secondo le vigenti prescrizioni regolamentari in materia di densità edilizia.”; la riserva in questione è stata trascritta in data 04.04.2014 ai n.ri 2581 R.G. e 1956 R.P..

- Si segnala, in perizia, la presenza, all'interno del lotto, di rifiuti di ogni genere (compresi materiale da cantiere, legname sparso, tubi corrugati, inerti ed altri non meglio visibili); i costi di smaltimento degli stessi sono stati compresi nell'abbattimento del valore di mercato, nella misura del 20%, operato dall'esperto stimatore in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia.

LOTTO 4 (di cui alla perizia di stima depositata in data 30.10.2024 dal Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI))

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 24

part. n. 1113 sub 158 (ex sub 115), VIA VENETO, p. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 31, Sup. Cat. Tot. mq. 31, Rendita € 84,85.

Confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 1113 sub 168 (area urbana), Via Veneto, part. n. 1113 sub 155 (b.c.n.c. (corsia esterna)), part. n. 1113 sub 116 (b.c.n.c. (corsia esterna)).

Trattasi di posto auto doppio esterno (superficie lorda di mq. 28,09 – superficie commerciale di mq. 8,43) sito a Bassano del Grappa (VI) in Via Veneto n. 72.

Ubicato al piano terra (in contesto residenziale) e di dimensioni m 5,30 X m 5,30, il posto auto in oggetto, con pavimentazione formata da betonelle, è delimitato da muro di recinzione lato Ovest ed è accessibile tramite cancello carraio da Via Veneto e da cancello pedonale interno.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui, come risulta dalla documentazione agli atti, il seguente bene comune non censibile:

- part. n. 1113 sub 116 (corsia esterna), comune ai subb 158-162-166-168-172-173-174.

Stato di possesso

Nella disponibilità della parte eseguita.

Pratiche edilizie

Come da perizia:

- 1 - Concessione Edilizia n. 11240/99 del 18.02.2000 per la costruzione di un fabbricato con dieci alloggi;
- 2 - D.I.A. n. 1143 del 13.04.2000 per la realizzazione di recinzione e dei relativi accessi;
- 3 - Concessione Edilizia n. 23648/00 del 19.06.2001 (variante);
- 4 - D.I.A. n. 17993 del 05.09.2001 per la realizzazione di recinzione (archiviata e superata dalla pratica Prot. n. 25015/2001 del 11.12.2001);
- 5 - D.I.A. Prot. n. 3572/02 del 21.02.2002;
- 6 - D.I.A. n. 9148/03 del 06.05.2003;
- 7 - Autorizzazione Edilizia n. 4460/2003 del 27.05.2003 per recinzione;
- 8 - Agibilità n. 15433/2003 e n. 15434/2003 del 23.07.2003.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

“Irregolarità:

Si precisa che il rilievo di massima effettuato riguarda il solo posto auto individuato dalla posa delle betonelle e non la verifica degli esterni, delle zone comuni, dei confini e delle pertinenze.

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e la tavola di variante del progetto approvato in data 19-06-2001 n. 23648 dal comune di Bassano del Grappa, si riportano le seguenti osservazioni:

Il perimetro del posto auto sostanzialmente coincide con quanto autorizzato dal comune; si evidenzia però che l'accesso al posto auto avviene da una corsia centrale che entra da sud a partire da Via Veneto, con i posti auto posizionati lateralmente ai lati est ed ovest della corsia di accesso; il progetto autorizzato in variante prevedeva invece, la corsia di accesso lungo il confine ovest di via Veneto e i posti auto indicati a est. Per una migliore lettura si rimanda agli elaborati grafici sotto riportati relativi sia al progetto di variante che all'elaborato planimetrico catastale (...)

Regolarizzazione urbanistica:

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e a seguito del colloquio con il tecnico del comune di Bassano del Grappa, va precisato quanto segue:

1) Pur non essendoci sostanziali difformità di sagoma del doppio posto auto, l'UTC rileva che la disposizione generale dei posti auto e della relativa corsia di accesso è difforme dal progetto autorizzato e che pertanto va effettuata una verifica, rispetto al progetto autorizzativo originario, sia della Legge Tognoli che degli standard previsti a verde e a parcheggio.

Poiché tale verifica riguarda l'intero condominio edificato sulla particella n. 1113, l'esperto non procederà con tale accertamento poiché non oggetto di incarico e pertanto sarà onere del futuro acquirente verificare con l'UTC del comune di Bassano del Grappa, la sanabilità di tali aspetti.

*Considerata inoltre quanto sopra esposto e in particolare il fatto che l'UTC del comune non si esprime in termini di eventuale sanabilità, se non solo al momento della presentazione delle relative pratiche edilizie, l'esperto ritiene tale situazione di estrema incertezza e pertanto i costi della sanatoria e i relativi oneri accessori saranno ricompresi nella riduzione prevista per il valore di vendita forzata, che in questa sede è proposto nella misura del **20%**.*

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

*1. Verifica delle difformità sopra elencate tramite rilievo puntuale rispetto all'intero condominio, si stima indicativamente in **€ 1.500,00**.*

Note: il costo sopra riportato (€ 1.500,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, è già stato considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

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

“La planimetria catastale del posto auto esterno presenta delle difformità nelle dimensioni.

La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite programma Docfa con la nuova presentazione della scheda catastale aggiornata.

*Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa **€ 800,00**.*

Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo

base d'asta dell'immobile.”.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato, tra l'altro, nell'atto di provenienza (compravendita autenticata in data 27.12.2002 al n. 22.076 di Rep. Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (VI)): “*E' nota alle parti acquirenti la convenzione di lottizzazione e la servitù (gas) di cui agli atti trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa in data 11 luglio 1982 ai nn. 3869/3224 e in data 17 giugno 1987 ai nn. 3662/2832.*”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 2 (BIS) (di cui alla perizia di stima depositata in data 30.10.2024 dal Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI)): € 31.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 23.250,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 3 (di cui alla perizia di stima depositata in data 30.10.2024 dal Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI)): € 96.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 72.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 4 (di cui alla perizia di stima depositata in data 30.10.2024 dal Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI)): € 4.900,00.

OFFERTA MINIMA: € 3.675,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

Nota: è ammessa, limitatamente al LOTTO 3 di cui sopra, 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 23 aprile 2025 alle ore 10:15 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.

OFFERTE

1. **Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.**
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso

l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.

4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:

- l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
- l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
- l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore 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. 325/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA”**, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è di importo inferiore al minimo sopra indicato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
 - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (comunque non oltre il minimo sopra indicato) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.

- In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
 - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
 - Nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
 - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che

sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede dell'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.

- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarci 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, 28/02/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti

