

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 184/2021 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Boschetti, Notaio delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 23 marzo 2023 alle ore 10:30 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 22

m.n. 661, Via Onfesa, p. T-1-2, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. vani 2,5, Sup. Cat. Tot. mq. 61 – Tot. escluse aree scoperte mq. 61, Rendita € 54,23;

confini (in senso N.E.S.O.): mapp. n.ri 651 e 657 (N.), m.n. 1610 (E.), m.n. 665 (S.), m.n. 1435 (O.);

m.n. 1610, Via Onfesa snc, p. T-1, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 40, Sup. Cat. Tot. mq. 51, Rendita € 20,66;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 657 (N.), m.n. 1611 (E.), m.n. 665 (S.), m.n. 661 (O.);

m.n. 1611, Via Onfesa snc, p. T-1-2, Cat. A/4, Cl. 1, Cons. vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 96 – Tot. escluse aree scoperte mq. 96, Rendita € 55,78;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 657 (N.), m.n. 1021 (E.), m.n. 665 (S.), m.n. 1610 (O.);

C.T. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 22

m.n. 592, prato di are 11.78, R.D. € 3,95 – R.A. € 2,43;

note: l'intestazione catastale è da correggere;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 681 (N.), m.n. 1019 (E.-S.), m.n. 591 (O.);

m.n. 640, prato di are 07.16, R.D. € 2,96 – R.A. € 1,85;

note: l'intestazione catastale è da correggere;

confini (in senso N.E.S.O.): Valle Onfesa (N.), mapp. n.ri 642 e 643 (E.), m.n. 1020 (S.), mapp. n.ri 637 e 638 (O.);

m.n. 664, seminativo di are 00.99, R.D. € 0,28 – R.A. € 0,23;

note: l'intestazione catastale è da correggere;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 665 (N.), m.n. 1022 (E.), Valle della Fontana (S.), m.n. 663 (O.);

m.n. 831, prato di are 02.70, R.D. € 1,12 – R.A. € 0,70;



confini (in senso N.E.S.O.): mapp. n.ri 648 e 832 (N.), m.n. 832 (E.), Valle della Fontana (S.), m.n. 957 (O.);

m.n. 957, prato di are 05.30, R.D. € 2,19 – R.A. € 1,37;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 648 (N.), m.n. 831 (E.), Valle della Fontana (S.), m.n. 646 (O.);

m.n. 591, seminativo di are 15.15, R.D. € 4,30 – R.A. € 3,52;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 587 (N.), mapp. n.ri 592 e 1019 (E.), Valle Onfesa (S.), mapp. n.ri 588, 589 e 590;

m.n. 637, prato di are 05.88, R.D. € 2,43 – R.A. € 1,52;

confini (in senso N.E.S.O.): Valle Onfesa (N.), m.n. 640 (E.), m.n. 638 (S.), m.n. 636 (O.);

m.n. 638, bosco ceduo di are 04.84, R.D. € 0,62 – R.A. € 0,10;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 637 (N.), m.n. 1020 (E.), m.n. 639 (S.), m.n. 636 (O.);

m.n. 639, bosco ceduo di are 01.72, R.D. € 0,18 – R.A. € 0,03;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 638 (N.), m.n. 641 (E.), Valle della Fontana (S.), m.n. 1656 (O.);

m.n. 641, bosco ceduo di are 03.15, R.D. € 0,33 – R.A. € 0,05;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 1020 (N.), m.n. 644 (E.), Valle della Fontana (S.), m.n. 639 (O.);

m.n. 1019, prato di are 10.07, R.D. € 3,38 – R.A. € 2,08;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 592 (N.), Valle della Fontana (E.-S.), m.n. 591 (O.);

m.n. 1020, prato di are 04.55, R.D. € 1,88 – R.A. € 1,17;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 640 (N.), m.n. 643 (E.), m.n. 641 (S.), m.n. 638 (O.);

m.n. 1022, seminativo di are 00.44, R.D. € 0,12 – R.A. € 0,10;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 665 (N.), m.n. 659 (E.), Valle della Fontana (S.), m.n. 664 (O.);

C.T. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 29

m.n. 34, prato di are 11.60, R.D. € 3,89 – R.A. € 2,40;

note: l'intestazione catastale è da correggere;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 33 (N.), S.P. 95 (E.), m.n. 35 (S.), S.P. 95 (O.);

m.n. 35, seminativo di are 16.60, R.D. € 3,86 – R.A. € 3,86;

note: l'intestazione catastale è da correggere;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 34 (N.), S.P. 95 (E.), m.n. 627 (S.), S.P. 95 (O.);

m.n. 695, prato di are 00.50, R.D. € 0,21 – R.A. € 0,13;

note: l'intestazione catastale è da correggere;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 876 (N.-E.), S.P. 95 (S.), m.n. 876 (O.);

m.n. 704, prato di are 03.30, R.D. € 1,11 – R.A. € 0,68;

note: l'intestazione catastale è da correggere;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 703 (N.), S.P. 95 (E.-S.-O.).



Trattasi di porzioni di fabbricato in linea in corso di ristrutturazione (superficie commerciale complessiva di mq. 204,92), oltre terreni attigui o nelle immediate vicinanze (superficie catastale complessiva di mq. 10573), site a Lusiana Conco (VI) in Via Onfesa.

Si riporta testualmente, di seguito, la descrizione, nel dettaglio, contenuta in perizia:

“1. Porzioni di fabbricato in linea (Foglio 22 – Particelle n.661, n.1610 e n.1611)

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva, che costituiscono porzioni di fabbricato in linea in corso di ristrutturazione, dalle schede catastali ante intervento (...) risultavano così composte:

- Particella n.661:

- *piano terra: due vani (cucina e w.c.) non collegati internamente e con accessi indipendenti da corte comune fronte sud;*
- *piano primo: camera;*
- *piano secondo: soffitta.*

I tre livelli erano collegati da scala interna ad unica rampa addossata alla parete nord.

- Particella n.1610:

- *piano terra: deposito;*
- *piano primo: deposito.*

I due livelli non erano collegati.

- Particella n.1611:

- *piano terra: cucina;*
- *piano primo: camera;*
- *piano secondo: soffitta.*

I tre livelli erano collegati da scala interna ad unica rampa addossata alla parete nord.

Dalle tavole di progetto allegate alla S.C.I.A. in variante depositata il 27/02/2014 con Prot. N.1458, si evince che l'intervento prevede la realizzazione, per le porzioni di edificio di cui sopra, di n.2 unità residenziali, con portico al piano terra che unisce le aree di corte comuni all'intero fabbricato (Particelle n.665 a sud e n.657 a nord), così composte:

- Unità n.1 (a est del portico):

- *piano terra: cucina-soggiorno;*
- *piano primo: anti, camera, bagno;*
- *piano secondo: soffitta e bagno.*

I tre livelli sono collegati da scala interna ad unica rampa addossata alla parete nord, che mantiene pertanto la sua collocazione originaria; le altezze interne, a lavori ultimati, saranno quelle indicate nelle tavole di progetto.



- Unità n.2 (a ovest del portico):

- piano terra: cucina-soggiorno, disimpegno, w.c.;
- piano primo: anti, camera, anti con bagno e ripostiglio, poggiolo fronte sud;
- piano secondo: soffitta, disimpegno con soffitta e ripostiglio.

I tre livelli sono collegati da scala interna ad unica rampa addossata alla parete nord, che mantiene pertanto la sua collocazione originaria; le altezze interne, a lavori ultimati, saranno quelle indicate nelle tavole di progetto.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso una strada avente fondo sterrato, con ponticello che attraversa la Val Fontana (confine sud delle Particelle n.664 e n.1022), originariamente di modeste dimensioni la quale serviva al passaggio dei mezzi agricoli, e successivamente ampliata su terreni di proprietà degli esecutati; tale strada si immette sulla S.P. 95 in corrispondenza del 3° tornante.

Il fabbricato in linea, prima dell'intervento autorizzato con Permesso N.12/2011 in data 01/07/2011 di cui ai paragrafi successivi della presente relazione, era composto da n.5 unità contigue delle quali n.4 sono state interessate da lavori di ristrutturazione e riordino dei volumi; di queste n.4 unità quella censita alla Particella n.1021, l'unica ultimata, è intestata a terzi e non è interessata dalla procedura esecutiva.

In particolare le unità che compongono l'edificio, di vecchio impianto e realizzate in data antecedente il 01/09/1967, non rivestono particolare interesse dal punto di vista architettonico pur rappresentando un agglomerato o contrada tipici della zona.

L'esecuzione dei lavori, resosi necessari per le condizioni di avanzato degrado delle singole unità con crolli delle coperture e di alcuni dei muri perimetrali, è stato finalizzato alla valorizzazione della contrada e dell'ambiente circostante attraverso la conservazione delle caratteristiche originarie del fabbricato; le linee di gronda e le pendenze delle coperture sono state uniformate operando, ove necessario, delle sopraelevazioni.

Le caratteristiche di finitura ante e post intervento sono le seguenti: muri perimetrali in pietra, contorni dei fori in marmo, balconi in legno, solai e struttura delle coperture in legno, manto di copertura in coppi con comignoli di tipo tradizionale.

(...)

Unità n.1 (a est del portico)

Come precedentemente indicato l'intervento sul fabbricato, con lavori non ancora ultimati per quanto concerne le unità oggetto di procedura che si trovano in uno stato sufficiente, prevede la realizzazione di un'unità residenziale che si sviluppa su tre livelli fuori terra così composti:

- piano terra: cucina-soggiorno;
- piano primo: anti, camera e bagno;



▪ *piano secondo: soffitta e bagno.*

I tre livelli sono collegati da scala interna ad unica rampa addossata alla parete nord, che mantiene pertanto la sua collocazione originaria; le altezze interne, a lavori finiti, saranno quelle indicate nelle tavole di progetto.

Le principali lavorazioni ancora da effettuare vengono di seguito così sinteticamente descritte:

- completamento e adeguamento rete impiantistica, al momento del sopralluogo eseguita solo in piccola parte;*
- realizzazione dei divisori interni ai piani primo e secondo;*
- posa porte interne;*
- chiusura tracce impianti e realizzazione intonaci interni;*
- posa pavimenti e rivestimenti;*
- finiture delle rampe scala complete di parapetti;*
- realizzazione completa dei bagni con pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetteria;*
- completamento impianto elettrico con passaggio dei cavi e installazione placche e corpi illuminanti (ove mancanti);*
- tinteggiatura pareti.*

(...)

Unità n.2 (a ovest del portico)

Come precedentemente indicato l'intervento sul fabbricato, con lavori non ancora ultimati per quanto concerne le unità oggetto di procedura, prevede la realizzazione di un'unità residenziale che si sviluppa su tre livelli fuori terra così composti:

- *piano terra: cucina-soggiorno, disimpegno, w.c.;*
- *piano primo: anti, camera, anti con bagno e ripostiglio, poggiolo fronte sud;*
- *piano secondo: soffitta, disimpegno con soffitta e ripostiglio.*

I tre livelli sono collegati da scala interna ad unica rampa addossata alla parete nord, che mantiene pertanto la sua collocazione originaria; le altezze interne, a lavori finiti, saranno quelle indicate nelle tavole di progetto.

Le principali lavorazioni ancora da effettuare vengono di seguito così sinteticamente descritte:

- completamento e adeguamento rete impiantistica, al momento del sopralluogo eseguita solo in piccola parte;*
- realizzazione dei divisori interni ai piani primo e secondo;*
- posa porte interne;*
- chiusura tracce impianti e realizzazione intonaci interni;*
- posa pavimenti e rivestimenti;*



- *finiture delle rampe scala complete di parapetti (la scala tra i piani primo e secondo è da realizzare completamente);*
- *realizzazione completa dei bagni con pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetteria;*
- *completamento impianto elettrico con passaggio dei cavi e installazione placche e corpi illuminanti (ove mancanti);*
- *tinteggiatura pareti.*

(...)

2. Terreni – (Fg.22, Particelle n.664 e n.1022)

I terreni sono collocati a sud del fabbricato in cui sono inserite le unità di cui al punto precedente, e si sviluppano tra un'area di corte comune (Particella n.665) e la “Valle della Fontana” con cui confinano su lato sud, per una superficie complessiva di mq.143.

Le due particelle, affiancate a formare un unico lotto planimetricamente di forma trapezoidale, presentano fondo in terra, e su di esse sorgono un box in lamiera ed una tettoia, che coprono una superficie complessiva di circa mq. 53,00, la cui costruzione non risulta essere stata autorizzata.

Nel corso del sopralluogo in data 29/09/2021, non è stata riscontrata la presenza di elementi che consentano di individuare in modo certo i confini delle singole Particelle, e non è stato eseguito un rilievo topografico servendosi di strumentazione specialistica.

(...)

3. Terreni – (Fg.22, Particelle n.591, n.592, n.637, n.638, n.639, n.640, n.641, n.831, n.957, n.1019 e n.1020)

Terreni a destinazione agricola che sorgono nelle vicinanze verso ovest del fabbricato in fase di ristrutturazione, al momento del sopralluogo non coltivati e privi di recinzione; le unità sono poste a nord di Valle Caffurle (Particelle n.591, n.592 e n.1019) e di Valle della Fontana (Particelle n.957 e n.831), seguendo l'andamento delle stesse in direzione est-ovest, oppure tra le due stesse valli (Particelle n.637, n.638, n.639, n.640, n.641 e n.1020).

L'accesso avviene attraverso le medesime valli o un percorso in terra battuta, che parte dall'area di corte comune a sud del fabbricato, e segue l'andamento in pendenza del terreno attraversando anche terreni intestati a terzi.

Le Particelle, della superficie complessiva di mq. 7.230, hanno forma irregolare sia planimetricamente che altimetricamente, con pendenze variabili prevalentemente in direzione ovest ed est, e al momento del sopralluogo manifestavano la presenza di vegetazione arbustiva e boschiva di varie specie, anche infestanti, dovuta ad uno scarso stato di manutenzione; dal punto di vista della classificazione catastale i terreni hanno la seguente destinazione: n.1 “seminativo”, n.7 “prato”, e n.3 “bosco ceduo”.



Nel corso del sopralluogo in data 29/09/2021, non è stata riscontrata la presenza di elementi che consentano di individuare in modo certo i confini delle singole Particelle, e non è stato eseguito un rilievo topografico servendosi di strumentazione specialistica.

(...)

4. Terreni – (Fg.29, Particelle n.34 n.35, n.695 e n.704)

Terreni collocati lungo la S.P. 95 – Santa Caterina che collega l’omonima frazione con il capoluogo del Comune di Lusiana Conco.

La Particella n.695, un prato della superficie catastale di mq.50 planimetricamente di forma triangolare che si sviluppa in continuità con altri terreni intestati a terzi, si trova ai margini della carreggiata a circa ml.100 dal 3° tornante dove è collocata la strada di accesso ai fabbricati di cui ai punti precedenti.

In prossimità del 3° tornante della stessa S.P.95 sono invece collocate le altre Particelle che presentano le seguenti caratteristiche:

- Particelle n.34 e n.35: si tratta di terreni adiacenti, planimetricamente di forma quadrangolare, collocati tra il 3° tornante della S.P.95 ed il rettilineo che collega il 2° con il 1° tornante della strada medesima con pendenza in direzione est/ovest; catastalmente la loro destinazione è prato di mq.1160 (Particella n.34) e seminativo di mq.1.660 (Particella n.35), ma al momento del sopralluogo manifestavano la presenza di vegetazione arbustiva e boschiva di varie specie, anche infestanti, dovuta ad uno scarso stato di manutenzione.

Tali terreni, anche per la loro collocazione, di fatto non risultano utilizzabili;

– Particella n.704: è collocata nella parte interna all’angolo di congiunzione dei due rettifili della S.P. 95; anche in questo caso il terreno, planimetricamente di forma triangolare della superficie di mq.330 e destinazione catastale a prato, risulta di fatto inutilizzabile.

Nel corso del sopralluogo in data 29/09/2021, non è stata riscontrata la presenza di elementi che consentano di individuare in modo certo i confini delle singole Particelle, e non è stato eseguito un rilievo topografico servendosi di strumentazione specialistica.”.

Note: all’udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 26.04.2022, l’esperto stimatore ha dato atto che non vi sono problematiche di interclusione del lotto.

Stato di possesso

Le porzioni di fabbricato in oggetto (allo stato grezzo avanzato) non risultano abitabili/abitate.

I terreni (non coltivati) risultano nella disponibilità degli esecutati.

In sede di ordinanza di vendita (in data 26.04.2022), il Giudice dell’Esecuzione ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell’ordinanza stessa.

Pratiche edilizie



La costruzione del fabbricato in oggetto risale a data antecedente il 01.09.1967; i sopra riportati interventi di ristrutturazione non ancora ultimati sono stati così autorizzati:

- Permesso di Costruire n. 12/2011 (Prot. n. 005657) del 01.07.2011 per ristrutturazione ed ampliamento fabbricati ad uso residenziale;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) (Prot. n. 7177) del 05.10.2012 (Variante al P. di C. n. 12 del 01.07.2011) per modifica fori finestre, ricavo di 2 nuove finestre, modifiche interne per spostamenti e/o eliminazione tramezze, diversa distribuzione spazi interni, riduzione altezza interna portico e solai;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) (Prot. n. 1458) del 27.02.2014 (Variante al P. di C. n. 12 del 01.07.2011) per modifica divisorii interni.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Per ultimare i lavori di ristrutturazione sarà necessario richiedere il rinnovo del Permesso di Costruire, segnalando le eventuali modifiche interne apportate in fase realizzativa.

Per quanto concerne, poi, il box in lamiera e la tettoia insistenti sui mapp. n.ri 664 e 1022, l'esperto stimatore, con pec in data 22.06.2022, a precisazione di quanto riportato in perizia [dove si dà atto che (si riporta testualmente, di seguito, estratto) "*considerato che dall'analisi del "Sistema storico delle contrade – Onfesa Bassa" del Piano degli Interventi, risulta che gli stessi manufatti ricadono in un ambito con categoria di intervento "Grado 6", si ritiene che siano state eseguite le previste opere di demolizione e ridefinizione dell'impianto planivolumetrico che andranno comunque verificate al termine dei lavori*"], ha comunicato che gli stessi, verificato il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, possono essere regolarizzati.

I costi di regolarizzazione sono stati quantificati in complessivi circa € 8.500,00 (accessori compresi), già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Le planimetrie delle porzioni di fabbricato mapp. n.ri 661, 1610 e 1611 non risultano conformi allo stato dei luoghi rilevato; ultimati i lavori di ristrutturazione di cui sopra sarà necessaria la presentazione di nuove schede; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 3.500,00 (accessori compresi), già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 13.12.2021) allegato alla perizia:
 - i mapp. n.ri 592-640-831-957-591-637-638-639-641-1019-1020 del Fg. 22 e n.ri 34-35-695-704 del Fg. 29 ricadono in "zona agricola (ZTO E)";
 - i mapp. n.ri 664-1022 del Fg. 22 ricadono in "ambito di edificazione diffusa. Contrade (ZTO CT)".



- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti [redatta dall'Arch. Riccardo Pozza con studio a Bassano del Grappa (VI)].

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.T. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 22

m.n. 505, pascolo di are 41.92, R.D. € 8,66 – R.A. € 6,49;

confini (in senso N.E.S.O.): mapp. n.ri 445 e 1059 (N.), m.n. 555 (E.), m.n. 549 (S.), strada carrareccia (O.);

m.n. 667, incolt prod di are 06.92, R.D. € 0,14 – R.A. € 0,07;

confini (in senso N.E.S.O.): mapp. n.ri 628 e 629 (N.), m.n. 668 (E.-S.-O.);

m.n. 668, pascolo di are 80.00, R.D. € 8,26 – R.A. € 5,37;

confini (in senso N.E.S.O.): mapp. n.ri 1562, 628, 667, 629, 632 e 633 (N.), percorso pedonale e m.n. 683 (E.), m.n. 675 (S.), Fg. 21 mapp. n.ri 1114, 1118 e 1562 (O.);

m.n. 675, pascolo di ha 1.14.55, R.D. € 11,83 – R.A. € 7,69;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 668 (N.), mapp. n.ri 683 e 778 (E.-S.), Fg. 21 m.n. 1114 (O.);

m.n. 1724, incolt prod di are 02.33, R.D. € 0,05 – R.A. € 0,02;

confini (in senso N.E.S.O.): mapp. n.ri 1725 e 1726 (N.), m.n. 1727 (E.-S.), pubblica via (O.);

m.n. 1727, incolt prod di ha 1.76.66, R.D. € 3,65 – R.A. € 1,82;

confini (in senso N.E.S.O.): mapp. n.ri 1724, 1725, 1723, 1590, 1210, 586 e 776 (N.), mapp. n.ri 1210, 586, 776 e 636 (E.), mapp. n.ri 1656 e 1654 (S.), pubblica via e mapp. n.ri 1724, 1725, 1723 e 1590 (O.).

Trattasi di terreni (superficie catastale complessiva di mq. 42238) siti a Lusiana Conco (VI), ricadenti, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 13.12.2021) allegato alla perizia, in parte [(mapp. n.ri 505-1727(parte))] in “zona agricola (ZTO E)”, in parte (mapp. n.ri 667-668-675) in “servizi ed attrezzature di interesse comune (ZTO F6)” e in parte [mapp. n.ri 1724-1727(parte)] in “zona residenziale ad intervento edilizio diretto (ZTO B1)”.

Si riporta testualmente, di seguito, la descrizione, nel dettaglio, contenuta in perizia:

“1. Terreni – (Fg.22, Particelle n.1724 e n.1727)

Terreni di forma irregolare dal punto di vista planimetrico che si sviluppano in continuità tra di loro a formare un unico appezzamento della superficie catastale complessiva di mq.17.899, dei quali mq.233 relativi alla Particella n.1724 e mq.17.666 alla Particella n.1727; la loro destinazione catastale è “Incolto produttivo”.

La Particella n.1724 è pianeggiante mentre la Particella n.1727 presenta un tratto abbastanza pianeggiante o in declivio in prossimità della pubblica via a ovest, da cui entrambe le unità sono in



parte separate da staccionata in metallo, per poi proseguire con pendenza più accentuata in direzione est.

(...)

I terreni, che dal punto di vista urbanistico sono totalmente (Particella n.1724) o in parte edificabili (Particella n.1727 per una superficie di circa 685 mq.), vengono lasciati a prato e non coltivati; inoltre é presente, in alcuni tratti, della vegetazione arbustiva e boschiva di varie specie, anche infestanti; stato manutenzione sufficiente.

Nel corso del sopralluogo in data 29/09/2021, non è stata riscontrata la presenza di elementi che consentano di individuare in modo certo i confini delle singole Particelle, e non è stato eseguito un rilievo topografico servendosi di strumentazione specialistica.

(...)

2. Terreni – (Fg.22, Particella n.667, n.668 e n.675)

Terreni contigui a destinazione agricola, planimetricamente di forma irregolare e dal punto di vista altimetrico in pendenza da ovest verso est, che sorgono in prossimità di Val Fontana (dove si trova un ampio parcheggio per gli autobus), ad ovest delle unità di cui al punto precedente lungo la strada che collega il centro del Comune di Lusiana con la Frazione di Vitarolo; l'accesso avviene da una strada in pendenza con fondo in sassi che costituisce il limite ovest del parcheggio.

La destinazione catastale è "Incolto produttivo" per la Particella n.667 (superficie mq.692), e "Pascolo" per le Particelle n.668 (superficie mq. 8.000) e n.675 (superficie mq. 11.455); al momento del sopralluogo in data 29/09/2021, i terreni risultavano non coltivati con presenza di vegetazione arbustiva e boschiva di varie specie, anche infestante.

Inoltre non è stata riscontrata la presenza di elementi che consentissero di individuare in modo certo i confini delle singole Particelle, e non è stato eseguito un rilievo topografico servendosi di strumentazione specialistica; lo stato di manutenzione è sufficiente.

(...)

3. Terreno – (Fg. 22, Particella n.505)

Particella planimetricamente trapezoidale della superficie catastale di mq. 4.192 a destinazione "Pascolo", di forma regolare con presenza di alcune essenze arboree, si sviluppa in senso longitudinale su un fronte aperto e ben soleggiato, ed in pendenza da est verso ovest.

L'unità dista circa 800 ml. in linea d'aria a nord/ovest dalla sede municipale dell'ex Comune di Lusiana, ed è raggiungibile attraverso strade con fondo in asfalto dalle quali ci si immette su sentieri montani da percorrere per brevi tratti.

Nel corso del sopralluogo in data 29/09/2021, non è stata riscontrata la presenza di elementi che consentano di individuare in modo certo i confini delle singole Particelle, e non è stato eseguito un



rilievo topografico servendosi di strumentazione specialistica; lo stato di manutenzione è sufficiente.”.

Note: all’udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 26.04.2022, l’esperto stimatore ha dato atto che non vi sono problematiche di interclusione del lotto.

Stato di possesso

I terreni in oggetto risultano nella disponibilità dell’esecutato.

In sede di ordinanza di vendita (in data 26.04.2022), il Giudice dell’Esecuzione ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell’ordinanza stessa.

Pratiche edilizie

Non risultano pratiche edilizie.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l’acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti [redatta dall’Arch. Riccardo Pozza con studio a Bassano del Grappa (VI)].

LOTTO 3

Per l’intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 24

m.n. 622 sub 1, Viale Europa, p. T-1, Cat. C/1, Cl. 3, Cons. mq. 58, Sup. Cat. Tot. mq. 64, Rendita € 808,77.

Confini (in senso N.E.S.O.): terrapieno (N.), altra u.i. (E.), portico (S.), vano scala condominiale e altra u.i. (O.).

Trattasi di negozio (superficie commerciale di mq. 65,40) al p. T di fabbricato a destinazione mista residenziale-commerciale (denominato “Condominio Europa”) sito a Lusiana Conco (VI) in Viale Europa n. 12.

Si riporta testualmente, di seguito, la descrizione, nel dettaglio, contenuta in perizia:

“Unità immobiliare ad uso commerciale che dalla scheda catastale (...) risulta composta da un vano principale ad uso negozio, oltre a w.c. su angolo nord/ovest; nella scheda risulta inoltre indicato il vano caldaia comune condominiale posto al piano primo su lato nord/est del fabbricato. (...)

Diversamente da quanto indicato in tale scheda, nel corso del sopralluogo si è accertato che l’unità immobiliare risulta interessata da interventi di trasformazione degli spazi interni per i quali è stata presentata presso il SUAP di Lusiana Conco apposita C.I.L.A. (Comunicazione Inizio lavori Asseverata) Prot. N.2974 del 15/03/2021, che prevede: Ricavo e realizzazione Nuovo Bagno



all'interno dei Locali esistenti e Ridistribuzione Spazi interni mediante nuove tramezzature in cartongesso.

Nella planimetria allegata alla richiesta risulta pertanto indicata la seguente nuova distribuzione interna: zona entrata con bagno, attrezzato secondo la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, su cui disimpegnano due negozi (n.1 e n.2), quest'ultimo con all'interno il w.c. esistente.

I lavori già effettuati, al momento del sopralluogo in data 27/09/2021, riguardano la posa in opera delle pareti in cartongesso che perimetrano il nuovo bagno e del rivestimento in piastrelle ceramiche di alcune delle pareti interne allo stesso, oltre ad interventi di rifacimento del w.c. esistente.

Sulla base del rilievo effettuato si ritiene che i lavori necessari al completamento delle opere previste, siano i seguenti:

- realizzazione delle pareti in cartongesso mancanti, per la perimetrazione dei locali indicati in planimetria;*
- completamento della rete impiantistica con adeguamento alle normative vigenti;*
- posa in opera dei rivestimenti delle pareti dei bagni, ove mancanti, e dei sanitari;*
- posa in opera delle porte interne;*
- pulizia generale e ritinteggiatura pareti interne, oltre a sistemazione del controsoffitto.*

Le finiture esistenti sono di livello e stato di manutenzione complessivamente sufficienti, e comprendono: serramenti esterni e portoncino ingresso, che si affacciano su portico lato sud del fabbricato condominiale, in alluminio con specchiature in vetro, pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto con struttura metallica e quadrotti in fibra minerale.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, si è riscontrato che i radiatori a lamelle sono alimentati da caldaia comune condominiale collocata su apposito vano al piano primo dell'angolo nord/est del fabbricato condominiale (come indicato anche nella scheda catastale).”.

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

Note: si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nella provenienza [atto di compravendite autenticato in data 20.12.1973 al n. 22.110 di Rep. Notaio Giancarlo Muraro di Breganze (VI) e trascritto il 16.01.1974 ai n.ri 644 R.G. e 615 R.P.]:

“Si danno atto le parti che:

-la centrale termica col cortile adiacente resta di proprietà comune ai comproprietari di cui sopra e dei proprietari degli appartamenti e negozi che saranno in seguito costruiti sul lato Ovest dell'attuale fabbricato, cioè sull'area scoperta del mapp.n.622, sulla quale la parte venditrice si riserva il diritto di edificazione senza limitazioni e condizioni di sorta.-



-le scale restano di uso esclusivo dei proprietari degli appartamenti del 1°(primo)piano in ragione di metà ciascuno;

-il portico al piano terra resta in uso ai proprietari dei negozi per la parte loro prospiciente e ai proprietari degli appartamenti al primo piano per la parte prospiciente il relativo vano scale;

-il titolare del mapp.n.622/sub 10 ha il diritto di sopraelevazione fino all'attuale linea di gronda dell'attiguo edificio condominiale qui in oggetto;”.

Stato di possesso

L'immobile in oggetto risulta nella disponibilità dell'esecutato.

In sede di ordinanza di vendita (in data 26.04.2022), il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell'ordinanza stessa.

Pratiche edilizie

- Licenza Edilizia n. 251 del 14.07.1972 (Pratica n. 251) per la nuova costruzione di un fabbricato ad uso appartamenti e negozi;
- Licenza Edilizia n. 327 del 31.03.1973 avente ad oggetto lavori definitivi di costruzione;
- Licenza Edilizia n. 327-b del 31.03.1973 (relativa, peraltro, come comunicato dall'esperto stimatore tramite pec di precisazioni in data 22.06.2022, ad altra porzione del fabbricato);
- Licenza di Abitabilità/Agibilità (parziale) del 05.12.1973;
- Licenza Edilizia n. 607 del 12.06.1975 (variante);
- Licenza di Abitabilità (parziale) del 06.06.1975;
- C.I.L.A. Prot. n. 2974 del 15.03.2021 per ricavo e realizzazione nuovo bagno all'interno dei locali esistenti e redistribuzione spazi interni mediante nuove tramezzature in cartongesso.

I lavori di cui alla predetta C.I.L.A., come già sopra riportato, non risultano ancora ultimati.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come indicato in perizia, allo stato, non si segnalano difformità, in quanto i termini per il completamento dei lavori di cui alla sopra citata C.I.L.A. Prot. n. 2974 del 15.03.2021 non sono ancora scaduti.

Giudizio di conformità catastale

La planimetria dell'u.i. in oggetto non risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato; ultimati i lavori di cui alla C.I.L.A. Prot. n. 2974 del 15.03.2021, sarà necessaria la presentazione di nuova scheda; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 700,00 (accessori compresi).

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 14.02.2032) dal quale si evince che l'immobile in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 168,64 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente



Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti [redatta dall'Arch. Riccardo Pozza con studio a Bassano del Grappa (VI)].

LOTTO 4

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 24

m.n. 622 sub 4, Viale Europa, p. 1, Cat. A/3, Cl. 5, Cons. vani 5, Sup. Cat. Tot. mq. 87 – Tot. escluse aree scoperte mq. 86, Rendita € 296,96.

Confini (in senso N.E.S.O.): terrapieno e stacco del fabbricato (N.), altra u.i. (E.), stacco del fabbricato (S.), vano scala condominiale e altra u.i. (O.).

Trattasi di appartamento (superficie commerciale di mq. 82,12) al p. 1 di fabbricato a destinazione mista residenziale-commerciale (denominato “Condominio Europa”), sito a Lusiana Conco (VI) in Viale Europa n. 12.

Si riporta testualmente, di seguito, la descrizione, nel dettaglio, contenuta in perizia:

“Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo che dalla scheda catastale (...) risulta così composta: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, n.3 camere, poggiolo fronte sud, bocca di lupo angolo nord/est.

(...)

Nel corso del sopralluogo si è accertato che, in conformità alla planimetria di progetto allegata alla comunicazione “Di Inizio Attività” Prot. N.7647 del 13/12/1995 di cui ai punti successivi, la distribuzione interna dei locali risulta la seguente: cucina-soggiorno, corridoio, w.c.-lavanderia, bagno, n.2 camere di cui una con finestre che si affacciano su bocca di lupo, poggiolo fronte sud con affaccio su Viale Europa.

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione complessivamente buono, con portoncino d'ingresso in legno, serramenti in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc, porte interne in legno, pavimenti in parquet di legno, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati.

Per quanto riguarda la camera a nord si è riscontrato (...) che a causa di perdite nel bagno dell'unità posta al piano superiore sono stati effettuati interventi di demolizione di parte del soffitto e della parete lato nord; per le opere di ripristino, con intonacatura e ritinteggiatura dell'intero vano, si quantifica una spesa di circa € 5.000,00 (IVA compresa) (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle, cabina doccia, lavabo, vaso e bidet.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario, di riscaldamento con radiatori tubolari alimentati da caldaia condominiale a gas metano collocata su apposito vano (non indicato nella scheda catastale).”.



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

Note: si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nella provenienza [atto di compravendite autenticato in data 20.12.1973 al n. 22.110 di Rep. Notaio Giancarlo Muraro di Breganze (VI) e trascritto il 16.01.1974 ai n.ri 644 R.G. e 615 R.P.]:

“Si danno atto le parti che:

-la centrale termica col cortile adiacente resta di proprietà comune ai comproprietari di cui sopra e dei proprietari degli appartamenti e negozi che saranno in seguito costruiti sul lato Ovest dell'attuale fabbricato, cioè sull'area scoperta del mapp.n.622, sulla quale la parte venditrice si riserva il diritto di edificazione senza limitazioni e condizioni di sorta.-

-le scale restano di uso esclusivo dei proprietari degli appartamenti del 1°(primo)piano in ragione di metà ciascuno;

-il portico al piano terra resta in uso ai proprietari dei negozi per la parte loro prospiciente e ai proprietari degli appartamenti al primo piano per la parte prospiciente il relativo vano scale;

-il titolare del mapp.n.622/sub 10 ha il diritto di sopraelevazione fino all'attuale linea di gronda dell'attiguo edificio condominiale qui in oggetto;”.

Stato di possesso

L'immobile risulta occupato da uno dei soggetti nei confronti del quali è stata promossa la procedura in oggetto in forza di titolo (contratto di comodato) comunque inopponibile.

In sede di ordinanza di vendita (in data 26.04.2022), il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell'ordinanza stessa.

Pratiche edilizie

- Licenza Edilizia n. 251 del 14.07.1972 (Pratica n. 251) per la nuova costruzione di un fabbricato ad uso appartamenti e negozi;

- Licenza Edilizia n. 327 del 31.03.1973 avente ad oggetto lavori definitivi di costruzione;

- Licenza Edilizia n. 327-b del 31.03.1973 (relativa, peraltro, come comunicato dall'esperto stimatore tramite pec di precisazioni in data 22.06.2022, ad altra porzione del fabbricato);

- Licenza di Abitabilità/Agibilità (parziale) del 05.12.1973;

- Licenza Edilizia n. 607 del 12.06.1975 (variante);

- Licenza di Abitabilità (parziale) del 06.06.1975;

- Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 7647 del 13.12.1995 per interventi consistenti in un nuovo dimensionamento dei locali interni.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come indicato in perizia, sono state rilevate lievi modifiche che, comunque, non necessitano di sanatoria.



Giudizio di conformità catastale

La planimetria dell'u.i. in oggetto non risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato; la stessa, infatti, non è stata aggiornata a seguito delle modifiche apportate con la sopra citata Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 7647 del 13.12.1995; sarà necessaria, pertanto, la presentazione di nuova scheda; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 700,00 (accessori compresi), già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 14.02.2032) dal quale si evince che l'immobile in oggetto è di classe energetica F con EP_{gl,nren} 134,39 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti [redatta dall'Arch. Riccardo Pozza con studio a Bassano del Grappa (VI)].

LOTTO 5

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 27

m.n. 47 sub 5, Via Pilastro, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 43, Sup. Cat. Tot. mq. 43, Rendita € 39,97;

m.n. 47 sub 6, Via Pilastro, p. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 11,5, Sup. Cat. Tot. mq. 215 – Tot. escluse aree scoperte mq. 207, Rendita € 742,41;

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

- al p. 1: m.n. 47 sub 21 e sub 8 (N.), stacco del fabbricato (E.-S.-O.);

- al p. T: m.n. 47 sub 5 (N.), m.n. 47 sub 7 (E.), stacco del fabbricato (S.), m.n. 47 sub 40 (O.);

- al p. sottostrada: terrapieno (N.), m.n. 47 sub 7 (E.), m.n. 47 sub 47 (S.), m.n. 47 sub 45 e sub 44 (O.);

m.n. 47 sub 21, Via Pilastro, p. 1, area urbana di mq. 59;

m.n. 47 sub 23, Via Pilastro, p. 1, area urbana di mq. 11;

m.n. 47 sub 39, Via Pilastro snc, p. T-1, area urbana di mq. 50;

m.n. 47 sub 40, Via Pilastro snc, p. T, lastrico solare di mq. 41;

m.n. 47 sub 45, Via Pilastro snc, p. S1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 10, Sup. Cat. Tot. mq. 12, Rendita € 6,20;

m.n. 47 sub 47, Via Pilastro snc, p. S1, area urbana di mq. 72.

Trattasi di compendio costituito da appartamento al p. 1 con accessori ai p. T e sottostrada, garage al p. T e magazzino al p. sottostrada, oltre quattro aree urbane ed un lastrico solare, il tutto (superficie commerciale complessiva di mq. 279,77) sito a Lusiana Conco (VI) in Via Pilastro n. 39.



Si riporta testualmente, di seguito, la descrizione, nel dettaglio, contenuta in perizia:

“1. Appartamento e accessori su più livelli (Foglio 27 – Particella n.47 sub.6)

Unità immobiliare ad uso abitativo che si sviluppa su tre livelli (piani primo, terra/sottostrada, primo sottostrada) che dalla scheda catastale (...) risultano così composti:

- piano primo: ingresso, cucina, soggiorno, studio, disimpegno, n.2 bagni, n.2 camere, terrazze fronti sud ed ovest, rampa scala di collegamento con piano sottostante;*
- piano terra/sottostrada: taverna, disimpegno, studio, bagno, due rampe scala di collegamento con i piani superiore e inferiore;*
- piano primo sottostrada: cantina, disimpegno, ripostiglio, scala di collegamento con piano superiore.*

(...)

Le altezze interne dei piani primo e terra/sottostrada sono sostanzialmente conformi a quanto indicato nella scheda catastale; l'altezza del piano primo sottostrada è di ml.2,05 mentre nella scheda catastale è indicata un'altezza di ml.2,15.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 27/09/2021 sono state rilevate alcune difformità che vengono così sinteticamente riassunte:

- piano primo: è stata eliminata la scala di collegamento con il piano inferiore che si sviluppava all'interno del vano soggiorno; inoltre è stata realizzata una finestra su parete nord del vano cucina;*
- piano terra/sottostrada: eliminazione di entrambe le rampe scala di collegamento con i piani superiore ed inferiore, diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento del vano tecnico esterno lato ovest;*
- piano primo sottostrada: redistribuzione degli spazi interni con chiusura porta di collegamento con il magazzino a ovest di cui ai punti successivi; inoltre il vano principale a sud è stato ampliato verso est su parte di un'altra unità intestata a terzi.*

Piano primo

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione complessivamente buono, con doppio portoncino d'ingresso lato nord di cui quello a filo esterno muratura in alluminio, l'altro in legno (entrambi con specchiature in vetro), doppi serramenti di cui quelli a filo esterno muratura in alluminio e gli altri in legno (la specchiatura di quelli interni è con vetrocamera), avvolgibili in pvc, porte interne in legno (alcune con specchiatura e/o sopra luce in vetro), pavimenti in marmo o parquet di legno (camere), pavimento terrazze in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, camera a nord con pareti rivestite in legno.

Il bagno a nord ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, vasca, cabina doccia, vaso,



bidet e lavabo; il bagno a est, sempre con pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, ha attacco lavatrice, vaso sanitario e lavabo.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario, di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano, collocata all'interno del garage di cui ai punti successivi, che alimenta radiatori a piastra.

(...)

Piano terra/sottostrada

Gli accessori dell'abitazione presentano finiture di livello e stato di manutenzione sufficiente, con portoncino d'ingresso lato sud in legno e sopra luce in vetro, serramenti esterni in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, alcune pareti della zona giorno sono rivestite in perline di legno.

Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, attacco lavatrice, cabina doccia, vaso, bidet e lavabo.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario, di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano, collocata su apposito vano esterno lato ovest del fabbricato.

(...)

Piano primo sottostrada

Questi locali presentano finiture di livello e stato di manutenzione sufficiente, con portoncino d'ingresso lato sud in metallo e sopra luce in vetro, finestra lato sud in metallo con specchiatura in vetro, porta interna in legno, pavimenti in piastrelle e in cotto (su parte del ripostiglio), pareti vano principale rivestite in perline di legno, pareti ripostiglio non rifinite con roccia a vista, soffitto in parte rifinito con intonaco al grezzo.

(...)

2. Garage al piano terra sottostrada (Foglio 27 – Particella n.47 sub.5)

Il vano, ubicato al piano terra, ha accesso carraio da rampa scivolo e corsia di manovra scoperti comuni ad altre unità di proprietà di terzi (Particella n.47 sub.33); l'area prospiciente il garage è raggiungibile dall'area urbana al piano primo (Particella n.47 sub.21), che di fatto si configura come un'ampia terrazza a servizio dell'abitazione, attraverso una scala esterna di proprietà (Particella n.47 sub.39).

Le finiture sono sufficienti con portone basculante in lamiera ad apertura manuale, finestra lato est con serramento in metallo e specchiatura in vetro, pavimento in piastrelle di gres, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Come indicato nella scheda catastale (...) nella parte est si trova un vano, al cui interno è installata la caldaia dell'abitazione al piano superiore, la cui conformazione alla data del



sopralluogo differisce da quanto rappresentato in planimetria; l'accesso al vano avviene attraverso una porta tagliafuoco REI.

(...)

3. Lastrico solare al piano terra sottostrada (Foglio 27 – Particella n.47 sub.40)

Tale unità funge da accesso ai locali dell'abitazione posti al piano terra/sottostrada, e si sviluppa in continuità con la corsia di manovra scoperta comune di cui al punto precedente; la pavimentazione è in getto di calcestruzzo e a sud il limite è costituito da parapetto con muretto in calcestruzzo e sovrastante scorrimento in metallo.

(...)

4. Magazzino al piano primo sottostrada (Foglio 27 – Particella n.47 sub.45)

Il magazzino al piano primo sottostrada è composto da un unico vano con accesso da area urbana di cui ai punti successivi (Particella n.47 sub.47) il cui accesso carrai e pedonale avviene attraverso rampa ed aree comuni ad altre unità con pavimentazione in getto di calcestruzzo.

Nel corso del sopralluogo in data 27/09/2021 si è riscontrato che la conformazione planimetrica dell'unità differisce da quanto indicato nella scheda catastale (...) poiché è stata chiusa la porta di collegamento con i vani accessori della Particella n.47 sub.6, e l'ingresso avviene direttamente dall'area urbana posta a sud mediante porta ricavata al posto della finestra indicata.

Le finiture sono insufficienti con ingresso da porta provvisoria in metallo, pareti in cemento o blocchi dello stesso materiale, soffitto privo di intonaco con solaio misto in latero-cemento (travetti e pignatte) a vista.

(...)

5. Aree urbane (Foglio 27 – Particelle n.47 sub.21, sub.23, sub.39 e sub.47)

Le unità, individuate nella planimetria "Dimostrazione grafica dei subalterni" in quanto non possono essere rappresentate con una propria scheda catastale, sono le seguenti:

- Particella n.47 sub.21: planimetricamente di forma trapezoidale è posta al piano primo e si configura come un'ampia terrazza con pavimentazione in porfido ad opera incerta, posta a nord dell'abitazione di cui al punto 1) per la quale funge da ingresso;
- Particella n.47 sub.23: planimetricamente di forma rettangolare è la scala che collega il piano stradale, dove è collocato il cancello di ingresso pedonale all'abitazione, con la terrazza di cui al punto precedente;
- Particella n.47 sub.39: planimetricamente di forma irregolare in parte lasciata a verde, l'area per il resto è occupata da una scala a cielo aperto con gradini e parapetto in cemento, che collega il piano primo con il piano terra;
- Particella n.47 sub.47: planimetricamente di forma irregolare è posta al piano sottostrada, e si



configura come un'area urbana prevalentemente lasciata a verde con marciapiede addossato al fronte sud dell'edificio; il confine sud è costituito da muretto con sovrastante rete metallica sostenuta da stanti in ferro.”.

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

- m.n. 47 sub 28 (area di corte), comune a tutti i subb;
- m.n. 47 sub 29 (area di corte), comune ai subb 44-45-6-7-16-31-32-42;
- m.n. 47 sub 33 (area di corte), comune ai subb 4-5-6-8-35-42-16-20-21-38-39-23-24-34;
- m.n. 47 sub 41 (area di corte), comune ai subb 43-40-42;
- m.n. 47 sub 46 (area di corte), comune ai subb 6-44-45-47.

Stato di possesso

Gli immobili in oggetto risultano occupati da terzi in forza di contratto di locazione (avente ad oggetto, peraltro, le sole u.i. m.n. 47 subb 5 e 6) del tipo 4 + 4 anni, stipulato in data 01.08.2021 (con decorrenza dalla stessa data) e registrato il 25.08.2021, successivamente al pignoramento; il canone annuo di locazione è pari ad € 4.200,00; il contratto è inopponibile alla procedura.

Pratiche edilizie

- Licenza Edilizia del 26.11.1969 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
- Licenza Edilizia n. 770 del 02.11.1976 per completamento lavori;
- Concessione Edilizia n. 16 del 16.04.1977 (variante di progetto per magazzini e garage);
- Concessione Edilizia n. 770 del 14.08.1978 (variante alla Licenza Edilizia n. 770 del 02.11.1976);
- Concessione Edilizia n. 770/ II^ Variante del 12.01.1981 (II^ variante alla Licenza Edilizia n. 770 del 02.11.1976);
- Licenza di Abitabilità del 01.12.1981;
- Concessione Edilizia n. 508 del 05.09.1984 per la costruzione di n. 3 tettoie del tipo pensile a sbalzo ad uso abitazione;
- Concessione Edilizia n. 9 del 30.04.2001 per lavori di ristrutturazione interna e modifiche prospettiche;
- Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 6384 del 11.10.2002 (variante in corso d'opera alla C.E. n. 9 del 30.04.2001 per modifiche interne e realizzazione di impianti tecnologici).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Fermo restando quanto sopra testualmente riportato, come indicato in perizia sub “Abusi”, rispetto alle tavole di progetto autorizzate, si è riscontrato quanto segue:

- quanto all'appartamento:
 - al p. 1:
 - modifiche nella distribuzione interna dei locali con spostamento delle pareti divisorie;



- il soggiorno-pranzo è stato suddiviso in n. 2 vani (soggiorno e studio);
 - realizzazione di una finestra su parete nord del vano cucina;
 - al p. T:
 - modifiche nella distribuzione interna dei locali con spostamento delle pareti divisorie;
 - eliminazione della rampa scala interna di collegamento con il piano superiore;
 - al p. 1 sottostrada:
 - redistribuzione degli spazi interni e chiusura porta di collegamento con il magazzino ad ovest;
 - ampliamento verso est del vano taverna a sud su parte di altra unità intestata a terzi;
 - spostamento e ridimensionamento dei fori porta e finestra a sud;
- quanto al magazzino al p. 1 sottostrada: spostamento della parete a sud e nuovo ingresso stesso lato;
- quanto al garage al p. T: modifiche interne che riguardano principalmente la porzione est con ridimensionamento del vano caldaia.

I costi per la pratica di sanatoria sono stati quantificati in complessivi circa € 7.000,00 (accessori compresi), già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come riportato in perizia, le planimetrie dell'appartamento (ed accessori), del garage e del magazzino in oggetto non risultano conformi allo stato dei luoghi rilevato; le modifiche rilevate richiedono la presentazione, dopo che le unità in questione saranno sanate dal punto di vista urbanistico-edilizio, di n. 3 nuove schede catastali; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi circa € 3.500,00 (accessori compresi), già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 14.02.2032) dal quale si evince che l'appartamento in oggetto è di classe energetica F con EP_{gl,nren} 206,98 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Sono da intendersi qui richiamati i "PATTI SPECIALI" contenuti nell'atto di provenienza (divisione) in data 13.02.1993 al n. 99.423 di Rep. Notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza trascritto il 25.03.1993 ai n.ri 2.041 R.G. e 1.625 R.P.;
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti [redatta dall'Arch. Riccardo Pozza con studio a Bassano del Grappa (VI)].

LOTTO 7

Per la quota 1/2 in piena proprietà



C.T. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 27

m.n. 175, pascolo di are 15.80, R.D. € 2,04 – R.A. € 1,39.

Confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 902 (N.), m.n. 900 (E.), m.n. 903 (S.), m.n. 56 (O.).

Trattasi di terreno sito a Lusiana Conco (VI), in prossimità di Via Pilastro che coincide con la S.P. 69 – Lusianese, ricadente, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 13.12.2021) allegato alla perizia, in “ambito di sviluppo assoggettato a Strumento Urbanistico Attuativo (ZTO C1) e parte in ambito naturalistico di livello regionale”.

Si riporta testualmente, di seguito, la descrizione, nel dettaglio, contenuta in perizia:

“L’unità immobiliare è costituita da un lotto di terreno edificabile della superficie catastale complessiva di 1.580 mq., con accesso da strada di lottizzazione con fondo in terra.

I confini non risultano recintati per cui il terreno, che alla data del sopralluogo risultava in stato di abbandono con presenza di vegetazione varia ed arbusti infestanti, si sviluppa in continuità con unità intestate ad altre ditte; stato di manutenzione insufficiente.

Nel corso del sopralluogo in data 27/09/2021 non è stato eseguito un rilievo topografico con utilizzo di strumentazione specialistica.”.

Note: all’udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 26.04.2022, l’esperto stimatore ha dato atto che non vi sono problematiche di interclusione del lotto.

Stato di possesso

I terreni in oggetto risultano nella disponibilità della parte eseguita e del comproprietario.

Pratiche edilizie

Non risultano pratiche edilizie.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l’acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti [redatta dall’Arch. Riccardo Pozza con studio a Bassano del Grappa (VI)].

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 68.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 51.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 2: € 23.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 17.250,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 3: € 19.000,00.



OFFERTA MINIMA: € 14.250,000.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 4: € 24.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 18.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 5: € 84.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 63.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 7: € 21.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 15.750,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

Nota: è ammessa, limitatamente ai LOTTI 1 e 5, la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché la rateazione sia mensile.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

AI SENSI DEGLI ARTT. 12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.02.2015 N. 32

La vendita con modalità esclusivamente telematica sincrona avrà luogo il giorno **23 marzo 2023** alle ore **10:30** innanzi al Professionista Delegato 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 – PEC anvipes@legalmail.it – Sito web www.anvipes.com).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Il termine per la presentazione delle 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. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c..
3. Il **“Presentatore”** dell'offerta telematica potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta



formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c..

Qualora l'offerta venga formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente "Presentatore"; tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il "Presentatore" procuratore legale, se non coincidente con l'offerente medesimo.

4. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it**. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura; c) il numero di procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia di stima; f) l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato alle operazioni di vendita); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO (o altro identificativo) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui in appresso, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard* ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari (e, in particolare, la fotocopia del documento di identità non scaduto dell'offerente, anche in ipotesi di "Presentatore" dell'offerta; in caso di società o altro ente occorrerà allegare altresì un certificato del registro delle imprese



da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta); il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

La procedura di firma del file *offertaintegrale.xml* generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio *browser web* consente tale modalità) oppure fuori linea, effettuando il *download* di detto documento file *offertaintegrale.xml*, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando nel sistema – tramite apposito *upload* – il file offerta firmato digitalmente.

Una volta completato il processo di composizione dell'offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso "*offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m*", **tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta.

Nella pagina web iniziale **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. **Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.** Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**. Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta telematica di partecipazione all'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

5. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Le offerte dovranno essere compilate con le modalità sopra indicate e dovranno contenere anche le seguenti informazioni:

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della



ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- 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 e allegati i relativi documenti del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata e sottoscritta con le modalità sopra indicate dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta, dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che, nel caso di versamento in un'unica soluzione, non potrà superare i 120 gg.. **Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio e non prorogabile) 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 art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo.
Si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10%



del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sull'IBAN

IT30M0569611800000020487X84

intestato a “ESEC. IMM. N. 184/2021 R.G. TRIB. VICENZA”.

- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12.00 del giorno non festivo e, comunque, con esclusione del sabato, precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; **si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che il bonifico sia visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **“versamento cauzione ESEC. IMM. N. 184/2021 R.G. TRIB. VICENZA”**; la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Dopo il termine della gara e, in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, **obbligatoriamente** sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta.

MARCA DA BOLLO VIRTUALE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

6. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, sino alla data della vendita telematica stessa e per ulteriori 120 giorni. L'offerta, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita e, ciò, anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra



indicata.

8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque non oltre mezz'ora prima dell'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. n. 32/2015 (c.d. spettatore) laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

MODALITA' DELLA VENDITA, DELLA GARA TELEMATICA E DELL'AGGIUDICAZIONE

All'udienza sopra fissata verranno esaminate dal delegato le offerte presentate telematicamente dagli offerenti secondo le modalità sopra descritte.

In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione definitiva, 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 prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la



piattaforma di gestione della vendita). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (DUE) minuti.

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura sopra indicata (euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00).

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida, nonché in ipotesi di unico offerente con offerta sia inferiore di non più di $\frac{1}{4}$ al prezzo base (offerta minima) che pari o superiore al prezzo, sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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 che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere dei creditori presenti.

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, nel termine di 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 prezzo base dell'esperimento 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.

Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

SALDO PREZZO

1) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di



aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato).

Il pagamento dovrà avvenire **con bonifico bancario entro il termine indicato nell'offerta**; 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 alla diversa misura che sarà indicata dal 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 pervenire, presso l'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% o della diversa misura comunicata dal Delegato per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.

- 2) 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 Delegato presso l'ANVIPES); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41, co. 5, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).

- 3) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 4) 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 ed 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 Delegato (presso l'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.

PUBBLICITÀ

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 del gestore 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 S.r.l. [Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it], quest’ultimo con l’incarico, tra l’altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell’immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell’ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
- 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;
- prestare assistenza agli interessati all’acquisto nell’imminenza dell’udienza fissata per l’esame delle offerte e a fornire ai predetti l’aggiornamento sullo stato dell’immobile.

Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la circolare “Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche” Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021 (con parziale modifica Prot. n. 4635/21 del 01.06.2021) e la “CIRCOLARE DELEGATI 1/2017 – Disposizioni generali” del 16.01.2017, allegate al presente avviso.

Vicenza, 18.01.2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti

