



## TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 70/2022 R.G.E., ALLA QUALE È STATA RIUNITA L'ESEC. IMM. N. 365/2023 R.G.E.

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

**1° esperimento senza incanto**

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento ricevuto in data 05.06.2024,

rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### **LOTTO n. 1:**

***Nuda proprietà per la quota di 1/3*** su appartamento adibito ad ufficio/studio professionale, sito a Vicenza in Contrà Cantarane n. 8, scala B, int. 3.

Trattasi di ufficio/studio professionale consistente in un appartamento posto al piano secondo, facente parte di un fabbricato condominiale con accesso pedonale da Contrà Cantarane n. 8, ad angolo con stradella Soccorso Soccorsetto e privo di ascensore. L'unità è un ufficio costituito da ingresso-zona segreteria, su cui si affaccia un ufficio, corridoio di distribuzione, tre uffici e bagno. L'immobile sviluppa una superficie lorda comprensiva di balcone di circa mq. 93,34. Classe energetica G.

##### **Identificazione Catastale:**

Comune di Vicenza – C.F. – Fg. 3

Mapp. 274 Sub 8, Contrà Cantarane n. 8, Piano 2, Cat. A/10, Classe 4, vani 4,5, mq. 98, RC Euro 1.394,43.

*L'unità immobiliare insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato al Comune di Vicenza – C.T. – Fg. 3, Mapp. 274 di are 5.84 - ente urbano.*

*Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.*

**Confini individuati dal perito:** "N.E.S.O. CONFINI: appartamento ad uso ufficio- piano 2° –per due lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso stradella Soccorso Soccorsetto, per un lato confina con vano scale, per lato ovest confina con i muri perimetrali verso la corte mapp. 453; Salvi i confini più precisi"; e del terreno su cui insiste l'unità: "N.E.S.O. CONFINI: per due lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso stradella Soccorso Soccorsetto, per un lato confina con Contrà Cantarane, per lato ovest confina con la corte mapp. 453; Salvi i confini più precisi".

**Nota dal perito:** In sede di sopralluogo propedeutico alla redazione della perizia di stima, l'esperto ha rilevato che "L'unità, destinata ad ufficio, è situata in zona centrale-residenziale, si presenta in buone condizioni di manutenzione". Con la precisazione, tuttavia, che "Lo stato delle tinteggiature è buono, fatta eccezione di un paio di pareti oggetto di un danno da acqua infiltratasi dal piano superiore (è stato aperto sinistro) e qualche fessurazione"; il tutto come da rappresentazione fotografica alla pagina 36 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda. Inoltre, il perito precisa altresì che "anche nella zona dell'androne sussistono pareti ammalorate e crepe sul pavimento".

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita – in ogni caso - a contattare il custode giudiziario nominato.

**Destinazione urbanistica:** Si rimanda a quanto riportato dall'esperto alle pagine da 42 a 47 della perizia pubblicata, con la precisazione che il CDU ha validità di un anno dal suo rilascio e con invito a contattare l'Ufficio comunale di competenza per ogni chiarimento/aggiornamento sul punto.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha evidenziato che “L'Ufficio tecnico del Comune, controllando i registri storici informatici e cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi i condoni, ha rinvenuto e inviato all'esperto, l'unica pratica di seguito elencata per Concessione edilizia in sanatoria, da cui si può determinare che la consistenza attuale dei beni risale ad ante il 01-09-1967, considerata anche la CATEGORIA A4, che **COMPRENDE EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE, TESTIMONIALE DI CONTESTO** secondo l'ESTRATTO del PIANO DEGLI INTERVENTI e DEI VINCOLI-TUTELE, approvato con deliberazione n. 31 del 13.03.2023 dal Consiglio comunale. Concessione edilizia in sanatoria (art. 35 legge 47/1985)- Cambio di destinazione d'uso di un appartamento da uso abitazione ad uso ufficio-destinazione: direzionale, Domanda presentata il 28/03/1986, P.G. n. 26736/86 n. 5323 /CON.-n. prog. 0452739906- Rilasciata il 29.04.1992 in ditta a [...]; N.B. Non risultano pratiche successive a tali date nell'archivio”.

**Conformità urbanistico edilizia:** Alla data di redazione della perizia di stima (antecedente al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto ha evidenziato quanto segue: “Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici, i beni non sono formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., quindi risultano sussistere delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato, sia all'interno dell'appartamento che nelle parti condominiali. Nello specifico: [...]A) Con particolare riferimento all'abitazione: a seguito di rilievo indicativo e non esaustivo, confrontato con l'ultimo titolo abilitativo, si sono riscontrate delle modifiche all'interno dell'appartamento nella distribuzione degli spazi (mantenendo invariate le destinazioni degli ambienti) e modifiche delle forometrie sui muri perimetrali. In seguito ad un rilievo eseguito in loco [n.d.r. dall'esperto] nell'immobile, si sono rilevate le seguenti difformità: - Forometrie di dimensioni differenti e in posizione spostate rispetto allo stato autorizzato: in particolare la finestra nell'ufficio d'angolo è stata chiusa, in contrasto con le finestre presenti negli altri piani; - Difformità relative a spallette di muri portanti e divisorii; - Differenti posizioni e spessori di elementi murari verticali; - Demolizioni di muri preesistenti e realizzazione di nuove partizioni. L'esperto, a seguito dell'incontro tenutosi presso l'ufficio del responsabile dell'edilizia privata arch. [...], ha verificato la situazione amministrativo/edilizia dell'immobile oggetto di accertamento. Studiata di concerto l'ESTRATTO del PIANO DEGLI INTERVENTI e DEI VINCOLI-TUTELE, approvato con deliberazione n. 31 del 13.03.2023 dal Consiglio comunale che ha adottato la variante parziale al Piano degli Interventi relativa alla Città Storica, l'ufficio, oggetto d'indagine, rientra nella CATEGORIA A.4, che **COMPRENDE EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE, TESTIMONIALE DI CONTESTO**. - Gli interventi sono, quindi, diretti al recupero degli edifici di interesse nei caratteri documentario, paesaggistico ed ambientale, unitamente alle sistemazioni delle aree di pertinenza, anche con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso. L'esperto, quindi, accertato la presenza delle modifiche prospettiche ed interne del bene, conferma che: - per la modifica relativa alla chiusura della finestra fronte strada, essendo l'unica rispetto alla fascia di finestre presenti nei piani soprastanti e sottostanti; [...] reputa necessario il ripristino dello stato dei luoghi, secondo quanto previsto dai piani attuativi vigenti; - per le modifiche degli ambienti interni; l'esperto ipotizza di procedere con Permesso di Costruire o in Sanatoria o Scia in Sanatoria, che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune, perché si tratta di difformità che superano il limite delle Tolleranze costruttive introdotte dal Decreto Semplificazioni nel Testo Unico sull'Edilizia (previo parere di Ente terzo)”. Le spese di regolarizzazione urbanistica sono state indicate dall'esperto in circa euro 9.100,00 (di cui circa euro 2.500,00 per prestazioni professionali e circa euro 6.600,00 per studio preliminare e successivo ripristino delle difformità presenti), detraendole dal prezzo di stima.

**Conformità catastale:** Alla data di redazione della perizia di stima (antecedente al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto riporta quanto segue: “Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni- UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE, è risultato: - Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è conforme alle risultanze. L'esperto, relativamente all'art. 29 comma 1bis legge 27.2.1985 n. 52 e s.m.i., conferma che i dati catastali non sono conformi allo

stato di fatto per ciò che riguarda la pianta dell'UFFICIO, IN PARTICOLARE: -NELL'APPARTAMENTO MANCA L'INDICAZIONE DELLA FINESTRA DELL'UFFICIO AD ANGOLO; -NON SONO COERENTI LE RAPPRESENTAZIONI DI ALCUNI MURI/PARTIZIONI INTERNE CON LO STATO DEI LUOGHI; - a livello di elaborato planimetrico o elenco sub. la scrivente [n.d.r.: il perito] evidenzia CHE NON è PRESENTE IN BANCA DATI". I costi per la regolarizzazione catastale sono stati indicati dall'esperto in circa euro 1.500,00 e detratti dal prezzo di stima.

**Oneri condominiali:** Al fine di redigere la perizia di stima, l'esperto ha provveduto a contattare l'Amministratore di condominio in merito ad eventuali spese insolute, il quale ha riscontrato come segue: "Alla data del 31/12/2020 l'unità presentava un saldo di gestione negativo pari ad € -1.306,52 (spese di proprietà). A tale importo vanno sommate le previsioni 2021 pari a € -412,18 e 2022 pari a € -497,21. Vanno quindi detratti pagamenti pervenuti per € 1.718,70 (per il 2021) ed € 0,00 (per il 2022)." TOTALE DA SALDARE 498,21 €. [...]. L'unità risulta locata [...], che alla data 31/12/2020 aveva un saldo ATTIVO pari ad € 121,97. A tale saldo deve essere sommato il preventivo 2021 (€ -1.816,95) e 2022 (€ -1.301,47), pagamenti avvenuti nel 2021- € 1.694,97 e nel 2022- € 0,00 per l'ultimo biennio. Il condominio [...], come da dichiarazione dell'amministratore, non ha deliberato lavori straordinari con bonus edilizi e non sono stati approvati lavori straordinari non ancora eseguiti".

Si precisa che l'esperto ha provveduto a detrarre, dal prezzo di stima, l'importo da saldare, come comunicato dall'Amministratore condominiale, pari ad euro 498,21.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento su quanto precede, si rimanda al custode giudiziario nominato, informando al contempo che ai sensi dell'art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**Stato di occupazione:** L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione ad uso commerciale, della durata di anni 6+6, con decorrenza dal 01.03.2014, regolarmente registrato e prorogato sino al 31.05.2026. Il canone di locazione mensile (pari ad euro 500,00) è stato ritenuto congruo dall'esperto. Il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura, con la precisazione che il custode giudiziario non sta incamerando alcuna mensilità (nemmeno pro-quota). Il contratto in questione è stato stipulato, infatti, dalla parte usufruttuaria, la quale ha diritto a percepirne i canoni (oggetto di pignoramento è la nuda proprietà).

**Ulteriori informazioni per l'acquirente:** diversamente da quanto indicato in perizia, si precisa che la quota pignorata è pervenuta alla parte esecutata, in forza di atto di compravendita del 28.07.1988, al n. 84.210 di Rep. del Notaio Giovanni Barone, trascritto il 01.08.1988 ai nn. 9.546/7.278.

**In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.**

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Michela Marchi in data 18.10.2023, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 42.000,00 (quarantaduemila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00).**

Si fa presente che non è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad Euro 50.000,00.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00).**

\* \* \*

**LOTTO n. 2:**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** su abitazione affiancata in villino di testa ai piani seminterrato, primo e secondo e garage al piano terra con sottostante cantina; il tutto sito a Quinto Vicentino (VI), con accesso pedonale da Via Paradiso n. 10/B.

Trattasi di abitazione-villino residenziale facente parte di un complesso plurifamiliare della tipologia a "schiera", distribuita su due livelli fuori terra e composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina (dotata di cucina in muratura), disimpegno, centrale termica/lavanderia, servizio e due portici ed al piano primo da tre camere, due servizi, disimpegno, ripostiglio e tre terrazzi, oltre ad area scoperta di corte di pertinenza esclusiva. E' presente un caminetto a fianco del portico. Al piano terra, si trova il garage con locale cantina di pertinenza al piano interrato. Dispone, inoltre, di un terreno costituente fascia di giardino e percorsi di accesso alle abitazioni. L'abitazione sviluppa una superficie lorda, comprensiva di terrazzi, di circa mq. 261,35; il garage sviluppa una superficie lorda di circa mq. 25,08; la cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq. 18,56. Classe energetica E.

**Identificazione Catastale:**

Comune di Quinto Vicentino (VI) – C.F. – Fg. 6

Mapp. 306 Sub 1, Via Paradiso, Piano S1-T-1, Cat. A/2, Classe 3, vani 8,5, RC Euro 812,13;

Mapp. 306 Sub 2, Via Paradiso, Piano T, Cat. C/6, Classe 4, mq. 37, RC Euro 57,33.

*Le unità immobiliari insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato al Comune di Quinto Vicentino (VI) – C.T. – Fg. 6, Mapp. 306 di are 11.51 - ente urbano. Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.*

Comune di Quinto Vicentino (VI) – C.T. – Fg. 6

Mapp. 294 di are 2.17, RD Euro 2,14, RA Euro 1,12.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O.:** *"villino di testa – muro perimetrale a confine con A.U.I. altra ditta mapp. 306 sub. 3, muro perimetrale a confine con A.U.I. stessa ditta mapp. 306 sub. 2, muri perimetrali verso corte esclusiva a giardino. [...] garage- muro perimetrale a confine con A.U.I. altra ditta mapp. 306 sub. 3, muro perimetrale verso portico-corte esclusiva a giardino, muri perimetrali a confine con A.U.I. stessa ditta mapp. 306 sub. 2. Salvi i confini più precisi". Oltre che del terreno su cui insiste il fabbricato: "mapp. 293, mapp. 294, mapp. 128, roggia. Salvi più precisi e recenti" e del terreno Mapp. 294: "mapp. 293, mapp. 291, mapp. 128, mapp. 306. Salvi più precisi e recenti".*

**Nota dal perito:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto fa presente che il compendio si trova in uno stato di manutenzione buono, facendo in ogni caso presente che in sede di liberazione, sono stati asportati alcuni elementi essenziali del bagno, quali i due lavelli incassati, compresa la base del mobile ed il box doccia, nonché la vasca idromassaggio, senza alcuna preventiva autorizzazione da parte del Giudice dell'Esecuzione. Le spese per il ripristino di quanto asportato sono state indicate dall'esperto in circa euro 4.600,00 e detratte dal prezzo di stima. Inoltre, il perito fa presente che con riguardo all'impianto di videocitofono, è necessario verificarne il funzionamento, essendo state rimosse dalla parte eseguita parti della predetta tecnologia.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

**Conformità urbanistico edilizia:** Alla data di redazione della perizia di stima (antecedente al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto ha rilevato sussistere delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato. Nello specifico: "[...] A) Con particolare riferimento all'abitazione: a seguito di rilievo indicativo e non esaustivo, confrontato con l'ultimo titolo abilitativo, si sono riscontrate delle modifiche all'interno dell'appartamento nella distribuzione degli spazi (mantenendo invariate le destinazioni degli ambienti) e modifiche delle forometrie sui muri perimetrali [...]. Si sono rilevate le seguenti difformità: - Rispetto all'elaborato relativo alla pianta della sistemazione esterna è stato aperto un passo carraio identificato al civico n. 10, abusivamente, ovvero privo dell'autorizzazione; - Le forometrie sono di dimensioni differenti e in posizione spostate rispetto allo stato autorizzato: in particolare al piano terra, nel soggiorno la porta d'ingresso d'angolo è stata chiusa dall'interno con una controparte con pannello in cartongesso di spessore 6 cm; - Lievi difformità relative a spallette di muri portanti e divisori; - Demolizioni di muri preesistenti e realizzazione di nuove partizioni; in particolare al piano terra, non è stato realizzato il muro di chiusura in corrispondenza della scala che doveva fungere da antibagno, ma è stato realizzato un muro con inserito una porta che funge da chiusura del sottoscala". Per le modifiche degli ambienti interessati, l'esperto ipotizza di procedere con Permesso di Costruire o in Sanatoria o Scia in Sanatoria, che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune, in

quanto si tratta di difformità che superano il limite delle Tolleranze costruttive introdotte dal Decreto Semplificazioni nel Testo Unico sull'Edilizia (previo parere di Ente terzo).

Inoltre, il perito ha precisato quanto segue: *“Da una indagine ricognitiva sul titolo edilizio di cui alla Concessione Edilizia n. 2089 rilasciata il 06/06/2002 (Pratica Edilizia n. 2002/0019 e successiva variante P.E. 2004/7044), conseguente agli accertamenti della scrivente [n.d.r.: il perito], è emersa la mancata acquisizione nel fascicolo istruttorio della Concessione Idraulica ai sensi del R.D. 368/1904, richiesta in merito allo scarico delle acque reflue domestiche nella Roggia derivata dal “Ramo Autostrada”, di competenza consortile”.* Premesse le problematiche legate alle limitazioni all'edificazione in prossimità del demanio idrico, l'esperto ha posto all'Amministrazione di competenza il seguente quesito: *“[...] se l'immobile completato in data 02/08/2004 in virtù della Concessione Edilizia n. 2089 del 06/06/2002 e successiva variante DIA Prot. n. 5892 del 30/06/2004 abbia conseguito Concessione Idraulica ai sensi dell'art. 96 lettera f) del R.D. 523/194 ed art. 133 del R.D. 368/1904 o se, comunque, l'intervento realizzato sia eventualmente assentibile nell'ipotesi di sanatoria, data la presenza della roggia e di una tettoia costruita su parte di un ponticello che risulterebbe essere stato, in precedenza adibito al passaggio per accedere ai campi limitrofi”.* Con la precisazione, da parte dell'esperto, in ordine al fatto che *“[...] la richiesta della Concessione Idraulica sopra richiamata riguardava non tanto la distanza dell'immobile dalla roggia, di cui si chiedevano comunque delucidazioni, quanto piuttosto lo scarico delle acque meteoriche e le eccedenze derivanti dal vassoio assorbente [...]”.* In ordine alla risposta da parte del Consorzio di Bonifica, il perito precisa che *“[...] seppur generica, conferma la mancanza della Concessione idraulica ai sensi del R.D. 368/1904. L'esperto applicherà una decurtazione per le spese atte alla redazione della sanatoria avente ad oggetto LA REGOLARIZZAZIONE tramite parere idraulico del competente Consorzio di bonifica: PUNTO 1. per la costruzione del fabbricato, essendo a una distanza superiore ai 4 metri dalla roggia è possibile la sanatoria; PUNTO 2. l'eventuale SCARICO terminale dei reflui nella roggia consortile, eccedenze derivanti dal vassoio assorbente (L'ESPERTO NON PUO' ESPRIMERSI SENZA IL PARERE DEGLI ENTI TERZI); PUNTO 3. L'esperto computerà i costi per la demolizione della tettoia e del ponticello costruito sopra la roggia; PUNTO 4. L'esperto computerà i costi per la rimozione della casetta in legno per gli attrezzi”.* Per la regolarizzazione urbanistica, l'esperto stima i costi in circa euro 14.200,00, dettagliandoli alle pagine 26, 27 e 28 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda. Si precisa che per un mero refuso, i predetti costi non sono stati esplicitati nella tabella inserita a pag. 91 della perizia pubblicata, alla voce “Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale” ma di fatto computati nella determinazione del prezzo di stima.

**Conformità catastale:** Alla data di redazione della perizia di stima (anteriore al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto ha riportato che *“relativamente all'art. 29 comma 1bis legge 27.2.1985 n. 52 e s.m.i. [...] i dati catastali non sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda la pianta dell'abitazione, IN PARTICOLARE: - Le forometrie sono di dimensioni differenti e in posizione spostate rispetto allo stato autorizzato: in particolare al piano terra, nel soggiorno la porta d'ingresso d'angolo è stata chiusa; - La mappa wegis non presenta il portico esistente nella planimetria sub 1 lato ovest, lo stesso portico non è stato rappresentato nemmeno nell'elaborato planimetrico pertanto bisogna procedere con l'aggiornamento di entrambi”.* Per la regolarizzazione catastale, il perito stima i costi in circa euro 1.559,00, dettagliandoli alle pagine 28 e 29 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda. Si precisa che per un mero refuso, i predetti costi non sono stati esplicitati nella tabella inserita a pag. 91 della perizia pubblicata, alla voce “Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale” ma di fatto computati nella determinazione del prezzo di stima.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto i seguenti documenti: *“- Concessione edilizia n. 2089 (pratica n. 00019/2002) rilasciata dal Comune di Quinto Vicentino in data 6 giugno 2002 con successive varianti, [...], per la realizzazione di un fabbricato residenziale plurifamiliare, per un totale di n. 3 alloggi; - Successiva variante alla Concessione n. 2089-2002 con DIA Prot. n. 5892 del 30/06/2004: Denuncia inizio attività, [...], acquisita agli atti del Comune di Quinto Vicentino in data 30 giugno 2004 al n. 5892 di prot., relativa ad “alcune opere interne e in particolare nuovo posizionamento di alcuni tramezzi sia al piano terra che al piano primo e l'apertura di una porta che collega il portico d'ingresso con il garage”; - L'agibilità si è formata per silenzio-assenso, nel rispetto della procedura prevista dall'art. 25 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia), a seguito di istanza, completa di tutta la documentazione a tal fine prescritta, presentata al Comune di Quinto Vicentino in data 4 agosto 2004”.*

**Destinazione urbanistica:** Si rimanda a quanto riportato alle pagine da 61 a 63 della perizia pubblicata, con la precisazione che il CDU ha validità di un anno dal suo rilascio e con invito a contattare l'Ufficio comunale di competenza per ogni chiarimento/aggiornamento sul punto.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Nell'atto di provenienza (compravendita), si legge che la compravendita in questione "segue con: - la servitù attiva di passaggio pedonale e carraio nonché per sottoservizi costituita a carico della strada privata di cui al mapp. 291 sub. 2 foglio 6 Comune di Quinto Vicentino ed a favore dell'intera area mapp. 306 (ex mapp. 292) stesso Comune e foglio; - la servitù passiva di passaggio pedonale e carraio nonché per sottoservizi costituita a carico della strada privata di accesso di cui al mapp. 294 foglio 6 Comune di Quinto Vicentino ed a favore del mapp. 293 stesso Comune e foglio; servitù entrambe discendenti dall'atto di provenienza autenticato in data 10 luglio 2001 n. 90.798 di rep. Notaio Giuseppe Novello" [n.d.r. trattasi dell'atto di provenienza dei beni in capo ai danti causa della parte esecutata].

Per quanto riguarda, invece, la domanda giudiziale di revocazione di donazione trascritta in data 17.01.2012 ai nn. 1.136 RG. e 853 RP. e riportata nella perizia di stima, ai fini di una migliore comprensione della stessa, si precisa che trattasi di domanda formulata dall'attore (odierno esecutato), in forza della quale è stata chiesta la revoca della donazione indiretta degli immobili oggetto della presente vendita, cointestati ad entrambi i coniugi ed acquistati con denaro dell'esecutato. Nel giudizio di secondo grado, la domanda in questione è stata rigettata ed il ricorso proposto da parte esecutata, davanti alla Corte di Cassazione, è stato dichiarato inammissibile. Ferme le precisazioni che precedono, **si fa comunque presente che la cancellazione della predetta domanda non compete – in ogni caso – al Giudice dell'Esecuzione.**

**Stato di occupazione:** Libero. Per ogni ulteriore informazione sul punto, si rimanda -in ogni caso – al custode giudiziario nominato.

**In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.**

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Michela Marchi in data 12.12.2023, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 235.000,00 (duecentotrentacinquemila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 176.250,00 (centosettantaseimiladuecentocinquanta/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 2.000,00 (duemila/00).**

\* \* \*

**LOTTO n. 3:**

**Piena proprietà per la quota di 2/9** su appartamento bicamere al piano secondo, con garage al piano terra ed annesse parti comuni; il tutto sito a Vicenza, con accesso pedonale da Via G. Giolitti n. 18 ed accesso carraio da Via G. Giolitti n. 10.

Trattasi di appartamento posto al piano secondo, facente parte di un fabbricato condominiale completo di ascensore. L'appartamento è composto da ingresso, cucina con terrazzino e soggiorno con accesso su una terrazza, disimpegno che conduce alla zona notte distribuita in due camere matrimoniali, di cui una con balcone, bagno finestrato e camera singola dotata di balcone. Al piano terra si trova il garage, a cui si arriva attraversando l'accesso carraio al civico n. 10, percorrendo l'area di manovra; per via pedonale si arriva anche dal civico n. 18 e dall'interno del vano scale condominiale. L'appartamento sviluppa una superficie lorda comprensiva di balcone di circa mq. 117,95 ed il garage sviluppa una superficie lorda di circa mq. 14,00. Classe energetica G.

**Identificazione Catastale:**

Comune di Vicenza – C.F. – Fg. 45

Mapp. 273 Sub 31, Via Giovanni Giolitti n. 18, Piano 2, Cat. A/2, Classe 3, vani 6,5, RC Euro 704,96;

Mapp. 273 Sub 9, Via Giovanni Giolitti n. 10, Piano T, Cat. C/6, Classe 6, mq. 14, RC Euro 67,97.

*Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato al Comune di Vicenza – C.T. – Fg. 45, Mapp. 273 di are 15.14 - ente urbano.*

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie. In particolare, il perito ha specificato quanto segue: "A detti immobili spetta la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni identificate nel C.F. in Comune di Vicenza al Foglio 45: ingresso, centrale termica, scale, corridoi comuni, locali contatori, locale comune, sala macchine, ascensore e corte (b.n.c. comune a tutti i subalterni)".

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O.:** "appartamento piano 2 – per tre lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, per un lato confina con A.U.I. sub. 32 stessa proprietà, vano scale e corpo ascensore. Salvi i confini più precisi. [...] garage - confina con garage subalterno A.U.I., muro perimetrale verso corte comune, con garage subalterno A.U.I., corpo ascensore e corridoio di accesso dal vano scale. Salvi i confini più precisi". Oltre che del terreno su cui insiste il fabbricato: "A.U.I. mapp. 486, A.U.I. mapp. 600, strada pubblica via Giolitti, A.U.I. mapp. 508, A.U.I. mapp. 509, A.U.I. mapp. 511, A.U.I. mapp. 155, A.U.I. mapp. 584, A.U.I. mapp. 793 (centrale elettrica)".

**Verifica dei confini:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto stimatore ha rilevato che "I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso. Diverse sono invece le problematiche poste dalla posizione in cui è stato costruito il fabbricato rispetto al lotto perché sono state riscontrate significative differenze rispetto al progetto autorizzato. Nello Stato autorizzato del 1963 guardando da via Giolitti, l'immobile presenta le seguenti distanze: - distanza dalla strada di 3,0 m; - distanza dal confine laterale di 7,60 ml; - distanza dal confine laterale di 12,40 e 10,40 ml; - la distanza dal confine posteriore di 4,00 -4,10 ml. Queste erano le distanze previste dalla normativa dell'epoca, appunto il 1963. Il fabbricato presenta invece uno slittamento verso il centro del lotto di circa 2 ml, operato in fase di costruzione, con le seguenti distanze rilevate in data ottobre 2021, in particolare: - la distanza dalla strada 3,0 m; - la distanza dal confine laterale di 9,60 ml; - la distanza dal confine laterale di 11,00 ml e 8,00 ml; - la distanza dal confine posteriore di 4,00 -4,10 ml. La norma stabilisce che per essere sanabile una difformità si deve rispettare sia la doppia conformità alle norme dell'epoca e alle norme attuali. Quindi il fabbricato deve rispettare sia le norme minime dell'epoca in cui è stata realizzata (costruzione dell'edificio al 1963), sia quelle attuali vigenti al momento della sanatoria. Nel nostro caso le diverse distanze dai confini rispettano le norme del 1962, ma non quelle attuali che devono essere maggiori di H/2, ovvero maggiori di 10,50 ml e 9 ml. Inoltre, la nuova posizione del fabbricato non rispetta le distanze min. dalla strada pari a 5 ml. Inoltre, la nuova posizione del fabbricato non rispetta le distanze minime dai fabbricati con termini pari a H 21,00 ml e 18,45 ml (il fabbricato in oggetto ha un'altezza max verso strada di 21,15 m e verso il retro di 18,45 m). Ovviamente tale discorso riguarda anche i fabbricati confinanti, perché in generale sono stati costruiti con le norme dell'epoca, e ad oggi le norme sono cambiate e soprattutto le distanze da rispettare sono cambiate". Il tutto come meglio descritto e rappresentato, anche da un punto di vista grafico, alle pagine 10, 11 e 12 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

**Nota dal perito:** In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato che l'unità abitativa "si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione". Per quanto riguarda il garage, l'esperto ha segnalato che "L'impianto d'illuminazione è realizzato sottotraccia, non è a norma di legge e presenta fili scoperti che devono essere messi in sicurezza".

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

**Destinazione urbanistica:** Si rimanda a quanto riportato alle pagine da 43 a 46 della perizia pubblicata, con la precisazione che il CDU ha validità di un anno dal suo rilascio e con invito a contattare l'Ufficio comunale di competenza per ogni chiarimento/aggiornamento sul punto.

**Conformità urbanistico edilizia:** Alla data di redazione della perizia di stima (antecedente al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto ha evidenziato quanto segue: "Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici, i beni non sono formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L. 47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., quindi risultano sussistere delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato, sia all'interno dell'appartamento che nelle parti condominiali. Nello specifico: [...] A) con particolare riferimento all'abitazione ed all'autorimessa: a seguito di rilievo indicativo e non esaustivo confrontato con l'ultimo titolo abilitativo si sono riscontrate delle modifiche all'interno dell'appartamento nella distribuzione degli spazi

(mantenendo invariate le destinazioni degli ambienti) e modifiche delle forometrie sui muri perimetrali, così rispetto alla posizione di un poggiolo. Si ipotizza di procedere con Permesso di Costruire o in Sanatoria o Scia in Sanatoria, che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune, il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori €. 3.500,00 oltre Iva e accessori, oneri comunali, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni. In seguito ad un rilievo eseguito in loco nell'immobile si sono rilevate le seguenti difformità: · Forometrie di dimensioni differenti e in posizione spostate rispetto allo stato autorizzato: in particolare la finestra nella camera matrimoniale d'angolo è stata spostata ed è stata aperta una nuova porta-finestra nella cucina per accedere ad un poggiolo; · Difformità relative a spallette di muri portanti e divisori; · Differenti spessori di elementi murari verticali; · Il terrazzino di una camera matrimoniale è in posizione diversa rispetto a quello presente nel progetto autorizzato. · L'ESPERTO RITIENE CHE SARA' NECESSARIO PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE AL COMUNE, perché si tratta di difformità che superano il limite delle Tolleranze costruttive introdotte dal Decreto Semplificazioni nel Testo Unico sull'Edilizia (previo parere di Ente terzo). L'esperto ha, quindi, accertato delle modifiche prospettiche ed interne degli spazi comuni, che conferma necessitano di essere sanate con un Permesso di costruire in Sanatoria o Scia in Sanatoria”.

Alla data di redazione della perizia di stima (antecedente al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto ribadisce anche che l'immobile non rispetta le distanze dai confini e nemmeno quelle dalla distanza della strada, subendo anche uno slittamento di posizione. Il perito evidenzia che “tali difformità NON SONO SANABILI con il normale permesso di costruire in sanatoria, quindi il Comune non rilascerà mai un'autorizzazione/attestazione che il fabbricato ha la regolarità urbanistica [...]”. Attesa la complessità e molteplicità delle problematiche riscontrate dal perito, si invita ad un'attenta lettura delle pagine da 18 a 23 della perizia pubblicata, anche per quanto concerne i costi per la regolarizzazione urbanistica, da intendersi – in ogni caso - come meramente indicativi.

**Conformità catastale:** Alla data di redazione della perizia di stima (antecedente al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto ha riportato quanto segue: “Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni - ABITAZIONE E AUTORIMESSA è risultato: - per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è conforme alle risultanze. L'esperto relativamente all'art. 29 comma 1bis legge 27.2.1985 n. 52 e s.m.i. conferma che i dati catastali non sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda la pianta dell'appartamento, IN PARTICOLARE: - NELL'APPARTAMENTO MANCA L'INDICAZIONE DI UNA FINESTRA DEL SOGGIORNO; - NELL'AUTORIMESSA I MURI PERIMETRALI DI CONFINE CON L'ATTIGUA AUTORIMESSA SONO DIFFORMI; - a livello di elaborato planimetrico o elenco sub. la scrivente [n.d.r.: il perito] evidenzia CHE NON è PRESENTE IN BANCA DATI”. Si rimanda comunque ad un'attenta consultazione delle pagine da 23 a 27 della perizia pubblicata, anche per quanto concerne i costi (meramente indicativi) per la variazione catastale suggerita dall'esperto.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto i seguenti titoli abilitativi: “- Denuncia per conseguire l'autorizzazione a costruire n. 3956/63 del 30/03/1966. Licenza Edilizia n. 5408/ P.G. e n. 1071/ r.p. del 07.08.1963 per la costruzione di un fabbricato per uso abitazioni [...]; I lavori sono iniziati 11 ottobre 1963; - Certificato di abitabilità n. 20095/ P.G. e nr. 4405/u.p. del 01.04.1965, per fabbricato di civile abitazione; - Verbale di collaudo del fabbricato del 30.03.1965, depositato alla Prefettura di Vicenza in data 9.5.1967, n.1948/66”.

**Vincoli ed oneri giuridici:** L'esperto stimatore ha specificato che “Si legge nell'atto di compravendita dell'11.05.1965, rep. 15297, notaio Novello Giuseppe, trascritto il 10.06.1965 ai nn. 4352/3677 [n.d.r.: si tratta dell'atto di provenienza dei beni in favore del dante causa dell'esecutato]: “La parte compratrice per se successo ed aventi causa, concede per la quota di proprietà di sua spettanza il diritto reale di passaggio da esercitarsi nella forma più ampia a favore del mappale numero 155n sub. p [...], su cui sorge una cabina elettrica delle Aziende Industriali Municipalizzate di Vicenza, e ciò attraverso una striscia di terreno larga metri lineari 3 sita in fregio al confine Est dei mappali 155 n sub/n-273a-273b e si obbliga a lasciare a disposizione la striscia di terreno al mappale 273b già adibita a strada impegnandosi fin d'ora a gravarla di servitù di passaggio a favore di terzi e a cederla al Comune di Vicenza senza indennità.”.

**Oneri condominiali:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto ha riportato che “Come risulta dai documenti inviati dall'Amministratore in data 16.01.2023, non sussistono spese insolute degli esecutati nei confronti del Condominio per l'ultimo biennio. Alla data odierna [n.d.r.: alla data di redazione della perizia di stima] risulta presentata richiesta di

rilascio di CPI in data 02/10/2006 e di DIA del 02/10/2006 prot. 19373, a seguito di tale DIA non è mai stato rilasciato CPI in quanto non risulta eseguito alcun sopralluogo da parte del Comando Provinciale. Successivamente in data 24/09/2020 con pratica n. 43213, è stata presentata al Comando Provinciale dei VVF di Vicenza dall'Ing. [...] nuova pratica SCIA con allegata nuova certificazione della resistenza al fuoco delle strutture costituenti il vano della centrale termica. Il condominio alla data odierna [n.d.r.: alla data di redazione della perizia di stima], come da dichiarazione dell'amministratore datata 20/03/2023, non ha deliberato lavori straordinari con bonus edilizi e non sono stati approvati lavori straordinari non ancora eseguiti".

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento su quanto precede, si rimanda al custode giudiziario nominato, informando al contempo che ai sensi dell'art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**Stato di occupazione:** L'immobile è nella disponibilità di parte eseguita e dei comproprietari non eseguiti. Alla data dell'accesso dell'esperto stimatore, le utenze (luce, acqua e gas) risultavano chiuse.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, si rimanda – in ogni caso - al custode giudiziario nominato.

**Ulteriori informazioni per l'acquirente:** La quota oggetto della presente vendita è pervenuta alla parte eseguita in forza di successione apertasi il 28.08.2015; la relativa dichiarazione è stata registrata in data 17.11.2015 e trascritta in data 28.01.2016 ai nn. 1.586/1.168. Diversamente da quanto riportato nella perizia di stima, risulta *medio tempore* essere stata trascritta accettazione tacita di eredità in favore della parte eseguita in data 11.06.2024 ai nn. 12.561 R.G. e 9.235 R.P..

**In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.**

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Michela Marchi in data 16.04.2023, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 15.400,00 (quindicimilaquattrocento/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 11.550,00 (undicimilacinquecentocinquanta/00).**

Si fa presente che non è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad Euro 50.000,00.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00).**

\* \* \*

**LOTTO n. 5:**

**Piena proprietà per la quota di 2/9** su appartamento bicamere al piano secondo con garage al piano terra, sito a Vicenza, con accesso pedonale da Via G. Giolitti n. 18 e con accesso carraio da Via G. Giolitti n. 10.

Trattasi di appartamento posto al piano secondo, facente parte di un fabbricato condominiale completo di ascensore. L'appartamento è composto da ingresso, cucina con terrazzino e soggiorno con accesso su una terrazza, disimpegno che conduce alla zona notte distribuita in due camere matrimoniali, di cui una con balcone, bagno finestrato e camera singola dotata di balcone. Al piano terra si trova il garage, a cui si arriva attraversando l'accesso carraio al civico n. 10, percorrendo l'area di manovra e per via pedonale dal civico n. 18 e dall'interno del vano scale condominiale. L'appartamento sviluppa una superficie lorda comprensiva di balcone di circa mq. 117,95 ed il garage sviluppa una superficie lorda di circa mq. 16,00. Classe energetica G.

**Identificazione Catastale:**

Comune di Vicenza – C.F. – Fg. 45

Mapp. 273 Sub 32, Via Giovanni Giolitti n. 18, Piano 2, Cat. A/2, Classe 3, vani 6,5, RC Euro 704,96;

Mapp. 273 Sub 12, Via Giovanni Giolitti n. 10, Piano T, Cat. C/6, Classe 6, mq. 16, RC Euro 77,68.

*Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato al Comune di Vicenza – C.T. – Fg. 45, Mapp. 273 di are 15.14 - ente urbano.*

*Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie. In particolare, il perito ha specificato quanto segue: “A detti immobili spetta la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni identificate nel C.F. in Comune di Vicenza al Foglio 45: ingresso, centrale termica, scale, corridoi comuni, locali contatori, locale comune, sala macchine, ascensore e corte (b.n.c. comune a tutti i subalterni)”.*

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O.:** *“appartamento piano 2 – per un lato confina con vano scale, corpo ascensore, A.U.I. sub. 31 stessa proprietà, per un lato è delimitato dal muro perimetrale esterno verso corte comune, A.U.I. sub. proprietà di terzi, muri perimetrali esterni verso corte comune. Salvi i confini più precisi. [...] garage - confina con garage subalterno A.U.I., muro perimetrale verso corte comune, con garage subalterno A.U.I., corpo ascensore e corridoio di accesso dal vano scale. Salvi i confini più precisi”.* Oltre che del terreno su cui insiste il fabbricato: “A.U.I. mapp. 486, A.U.I. mapp. 600, strada pubblica via Giolitti, A.U.I. mapp. 508, A.U.I. mapp. 509, A.U.I. mapp. 511, A.U.I. mapp. 155, A.U.I. mapp. 584, A.U.I. mapp. 793 (centrale elettrica)”.

**Verifica dei confini:** *Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto stimatore ha rilevato che “I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso. Diverse sono invece le problematiche poste dalla posizione in cui è stato costruito il fabbricato rispetto al lotto perché sono state riscontrate significative differenze rispetto al progetto autorizzato. Nello Stato autorizzato del 1963 guardando da via Giolitti, l'immobile presenta le seguenti distanze: - distanza dalla strada di 3,0 m; - distanza dal confine laterale di 7,60 ml; - distanza dal confine laterale di 12,40 e 10,40 ml; - la distanza dal confine posteriore di 4,00 -4,10 ml. Queste erano le distanze previste dalla normativa dell'epoca, appunto il 1963. Il fabbricato presenta invece uno slittamento verso il centro del lotto di circa 2 ml, operato in fase di costruzione, con le seguenti distanze rilevate in data ottobre 2021, in particolare: - la distanza dalla strada 3,0 m; - la distanza dal confine laterale di 9,60 ml; - la distanza dal confine laterale di 11,00 ml e 8,00 ml; - la distanza dal confine posteriore di 4,00 -4,10 ml. La norma stabilisce che per essere sanabile una difformità si deve rispettare sia la doppia conformità alle norme dell'epoca e alle norme attuali. Quindi il fabbricato deve rispettare sia le norme minime dell'epoca in cui è stata realizzata (costruzione dell'edificio al 1963), sia quelle attuali vigenti al momento della sanatoria. Nel nostro caso le diverse distanze dai confini rispettano le norme del 1962, ma non quelle attuali che devono essere maggiori di H/2, ovvero maggiori di 10,50 ml e 9 ml. Inoltre, la nuova posizione del fabbricato non rispetta le distanze min. dalla strada pari a 5 ml. Inoltre, la nuova posizione del fabbricato non rispetta le distanze minime dai fabbricati con termini pari a H 21,00 ml e 18,45 ml (il fabbricato in oggetto ha un'altezza max verso strada di 21,15 m e verso il retro di 18,45 m). Ovviamente tale discorso riguarda anche i fabbricati confinanti, perché in generale sono stati costruiti con le norme dell'epoca, e ad oggi le norme sono cambiate e soprattutto le distanze da rispettare sono cambiate”. Il tutto come meglio descritto e rappresentato, anche da un punto di vista grafico, alle pagine 10, 11 e 12 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.*

**Nota dal perito:** *In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato che l'unità abitativa “si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione”. Per quanto riguarda il garage, l'esperto ha segnalato che “L'impianto d'illuminazione è realizzato sottotraccia, non è a norma di legge e presenta fili scoperti che devono essere messi in sicurezza”.*

*Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.*

**Destinazione urbanistica:** *Si rimanda a quanto riportato alle pagine da 43 a 46 della perizia pubblicata, con la precisazione che il CDU ha validità di un anno dal suo rilascio e con invito a contattare l'Ufficio comunale di competenza per ogni chiarimento/aggiornamento sul punto.*

**Conformità urbanistico edilizia:** *Alla data di redazione della perizia di stima (antecedente al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto ha evidenziato quando segue: “Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici, i beni non sono formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L. 47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., quindi risultano sussistere delle difformità tra quanto presente negli elaborati di*

progetto autorizzati e quanto realizzato, sia all'interno dell'appartamento che nelle parti condominiali. Nello specifico: [...] A) Con particolare riferimento all'abitazione e all'autorimessa: a seguito di rilievo indicativo e non esaustivo confrontato con l'ultimo titolo abilitativo si sono riscontrate delle modifiche all'interno dell'appartamento nella distribuzione degli spazi (mantenendo invariate le destinazioni degli ambienti) e modifiche delle forometrie sui muri perimetrali, così rispetto alla posizione di un poggiatesta. Si ipotizza di procedere con Permesso di Costruire o in Sanatoria o Scia in Sanatoria, che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune, il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori €. 3.500,00 oltre Iva e accessori, oneri comunali, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni. In seguito ad un rilievo eseguito in loco nell'immobile si sono rilevate le seguenti difformità: · Forometrie di dimensioni differenti e in posizione spostate rispetto allo stato autorizzato: in particolare la finestra nella camera matrimoniale d'angolo è stata spostata, così come quella della camera-studio, del bagno e il pilastro di divisione della finestra del soggiorno; · Difformità relative a spallette di muri portanti e divisori; · Differenti spessori di elementi murari verticali; · Il terrazzino di una camera matrimoniale è più piccolo e in posizione diversa rispetto a quello presente nel progetto autorizzato che ha l'accesso dall'altra camera; · Differente destinazione d'uso del vano individuato nell'autorizzazione per la cucina che risulta essere ubicata in un'altra stanza. · L'ESPERTO RITIENE CHE SARA' NECESSARIO PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE AL COMUNE, perché si tratta di difformità che superano il limite delle Tolleranze costruttive introdotte dal Decreto Semplificazioni nel Testo Unico sull'Edilizia (previo parere di Ente terzo). L'esperto ha, quindi, accertato delle modifiche prospettiche ed interne degli spazi comuni, che confermano necessitano di essere sanate con un Permesso di costruire in Sanatoria o Scia in Sanatoria”.

Alla data di redazione della perizia di stima (anteriore al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto ribadisce anche che l'immobile non rispetta le distanze dai confini e nemmeno quelle dalla distanza della strada, subendo anche uno slittamento di posizione. Il perito evidenzia che “tali difformità NON SONO SANABILI con il normale permesso di costruire in sanatoria, quindi il Comune non rilascerà mai un'autorizzazione/attestazione che il fabbricato ha la regolarità urbanistica [...]”. Attesa la complessità e molteplicità delle problematiche riscontrate dal perito, si invita ad un'attenta lettura delle pagine da 18 a 23 della perizia pubblicata, anche per quanto concerne i costi per la regolarizzazione urbanistica, da intendersi – in ogni caso - come meramente indicativi.

**Conformità catastale:** Alla data di redazione della perizia di stima (anteriore al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto ha riportato quanto segue: “Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni - ABITAZIONE E AUTORIMESSA è risultato: - per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è conforme alle risultanze. L'esperto relativamente all'art. 29 comma 1bis legge 27.2.1985 n. 52 e s.m.i. conferma che i dati catastali non sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda la pianta dell'appartamento, IN PARTICOLARE: - nell'appartamento, la finestra della camera matrimoniale e della camera-studio, così come quella nel bagno e nel soggiorno, sono difformi; - il terrazzino di una camera matrimoniale è più grande e in posizione diversa rispetto a quello presente nel progetto autorizzato che ha l'accesso dall'altra camera. - A livello di elaborato planimetrico o elenco sub. la scrivente [n.d.r.: il perito] evidenzia CHE NON è PRESENTE IN BANCA DATI”. Si rimanda comunque ad un'attenta consultazione delle pagine da 23 a 27 della perizia pubblicata, anche per quanto concerne i costi (meramente indicativi) per la variazione catastale suggerita dall'esperto.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto i seguenti titoli abilitativi: “- Denuncia per conseguire l'autorizzazione a costruire n. 3956/63 del 30/03/1966. Licenza Edilizia n. 5408/ P.G. e n. 1071/ r.p. del 07.08.1963 per la costruzione di un fabbricato per uso abitazioni [...]; I lavori sono iniziati 11 ottobre 1963; - Certificato di abitabilità n. 20095/ P.G. e nr. 4405/u.p. del 01.04.1965, per fabbricato di civile abitazione; - Verbale di collaudo del fabbricato del 30.03.1965, depositato alla Prefettura di Vicenza in data 9.5.1967, n.1948/66”.

**Vincoli ed oneri giuridici:** L'esperto stimatore ha specificato che “Si legge nell'atto di compravendita dell'11.05.1965, rep. 15297, notaio Novello Giuseppe, trascritto il 10.06.1965 ai nn. 4352/3677 [n.d.r.: si tratta dell'atto di provenienza dei beni in favore del dante causa dell'esecutato]: “La parte compratrice per se successo ed aventi causa, concede per la quota di proprietà di sua spettanza il diritto reale di passaggio da esercitarsi nella forma più ampia a favore del mappale numero 155n sub. p [...], su cui sorge una cabina elettrica delle Aziende Industriali Municipalizzate di Vicenza, e ciò attraverso una

striscia di terreno larga metri lineari 3 sita in fregio al confine Est dei mappali 155 n sub/n-273a-273b e si obbliga a lasciare a disposizione la striscia di terreno al mappale 273b già adibita a strada impegnandosi fin d'ora a gravarla di servitù di passaggio a favore di terzi e a cederla al Comune di Vicenza senza indennità.”.

**Oneri condominiali:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto ha riportato che “Come risulta dai documenti inviati dall'Amministratore in data 16.01.2023, non sussistono spese insolute degli esegutati nei confronti del Condominio per l'ultimo biennio. Alla data odierna [n.d.r.: alla data di redazione della perizia di stima] risulta presentata richiesta di rilascio di CPI in data 02/10/2006 e di DIA del 02/10/2006 prot. 19373, a seguito di tale DIA non è mai stato rilasciato CPI in quanto non risulta eseguito alcun sopralluogo da parte del Comando Provinciale. Successivamente in data 24/09/2020 con pratica n. 43213, è stata presentata al Comando Provinciale dei VVF di Vicenza dall'Ing. [...] nuova pratica SCIA con allegata nuova certificazione della resistenza al fuoco delle strutture costituenti il vano della centrale termica. Il condominio alla data odierna [n.d.r.: alla data di redazione della perizia di stima], come da dichiarazione dell'amministratore datata 20/03/2023, non ha deliberato lavori straordinari con bonus edilizi e non sono stati approvati lavori straordinari non ancora eseguiti”.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento su quanto precede, si rimanda al custode giudiziario nominato, informando al contempo che ai sensi dell'art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**Stato di occupazione:** L'immobile è nella disponibilità di parte esegutata e dei comproprietari non esegutati. Alla data dell'accesso dell'esperto stimatore, le utenze (luce, acqua e gas) risultavano chiuse.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, si rimanda – in ogni caso - al custode giudiziario nominato.

**Ulteriori informazioni per l'acquirente:** La quota oggetto della presente vendita è pervenuta alla parte esegutata in forza di successione apertasi il 28.08.2015; la relativa dichiarazione è stata registrata in data 17.11.2015 e trascritta in data 28.01.2016 ai nn. 1.586/1.168. Diversamente da quanto riportato nella perizia di stima, risulta *medio tempore* essere stata trascritta accettazione tacita di eredità in favore della parte esegutata in data 11.06.2024 ai nn. 12.561 R.G. e 9.235 R.P..

**In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.**

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Michela Marchi in data 16.04.2023, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 15.700,00 (quindicimilasettecento/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 11.775,00 (undicimilasettecentosettantacinque/00).**

Si fa presente che non è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad Euro 50.000,00.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00).**

**Ulteriori informazioni per l'aggiudicatario:** Con la Risoluzione n. 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate, **la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria**, in ordine ad eventuali agevolazioni richieste (prima casa, prezzo valore, ecc.) e pertinenza, **dovrà essere autenticata da un Notaio**. Per maggiori informazioni, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>.

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 05.06.2024.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, a pagina 16 del presente avviso.

\* \* \*

#### 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  
il giorno 11.11.2024

alle ore 09:30 per il Lotto n. 1	alle ore 10:00 per il Lotto n. 2	alle ore 10:30 per il Lotto n. 3	alle ore 11:00 per il Lotto n. 5
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

innanzi alla sottoscritta Professionista delegata,  
presso la sede di Delta Vendite Delegate in Viale Dante Alighieri n. 41, 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. L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso Delta Vendite Delegate a Vicenza, Viale Dante Alighieri n. 41 (*aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09:30 alle ore 12:30*). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.
4. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare", presso il Custode) e contenere le seguenti informazioni:
  - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
  - l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione 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, salvi i casi di legge**), 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 si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.*. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. 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 aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
  - l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- 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 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo, a partire dal mese successivo l'aggiudicazione. 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;
- **SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
  - se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "**PROC. ESEC. N. 70/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA**", per un importo di almeno il 10 per cento del prezzo offerto.
5. **L'offerta non è valida** se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
  6. **L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.** Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
  7. **L'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base 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.
  9. Nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 cp. 3 c.p.c.: per

tale opzione il procuratore dovrà inserire nell'offerta i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al professionista delegato, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

#### MODALITÀ 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 inferiore al prezzo base, ma non più di 1/4, il delegato deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
  - in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
  - in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.  
Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il delegato 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 co. III 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;
  - 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 G.E. 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 (**non si applica la sospensione feriale dei termini**); nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura di circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie.  
È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).  
**Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.**

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 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;

- 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/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista 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 sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 6) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista all'indirizzo mail [astedelegate.tagliaro@gmail.com](mailto:astedelegate.tagliaro@gmail.com) o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione 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 Professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### 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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

- pubblicazione per estratto su il “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.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto “social media marketing”, attraverso pubblicazione dell’estratto dell’avviso sui social network e potenziamento della ricerca tramite Google.

\* \* \*

**Il Giudice dell’Esecuzione ha nominato custode giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i, l’Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l., con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it), con l’incarico tra l’altro di:**

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (anche tramite e-mail), copia/e dell’ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
- organizzare le visite 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 nel corso di questa e a fornire ai predetti l’aggiornamento sullo stato dell’immobile.

*La prenotazione delle visite dell’immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all’indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.*

La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l’interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

*Le visite dell’immobile, concordate con il Custode, saranno gratuite.*

Vicenza, lì 23.08.2024

*Il Delegato alla vendita*

*Avv. Elisa Tagliaro Fortuna*

