TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 203/2025 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Boschetti, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 13 gennaio 2027 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 13

part. n. 804 sub 122, VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 100, p. 1, Cat. A/10, Cl. 1, Cons. vani 6, Sup. Cat. Tot. mq. 222, Rendita € 1.518,38;

confini: sul lato Nord: part. n. 804 sub 121; sul lato Ovest: part. n. 804 subb 8 e 123; sul lato Sud: part. n. 804 sub 73;

part. n. 804 sub 83, VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 66, p. S1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 27, Sup. Cat. Tot. mq. 28, Rendita € 73,90;

confini: sul lato Sud: part. n. 804 sub 84; sul lato Nord: part. n. 804 sub 82; sul lato Est: part. n. 804 sub 80; sul lato Ovest: part. n. 804 sub 107;

part. n. 804 sub 86, VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 66, p. S1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 26, Sup. Cat. Tot. mq. 26, Rendita € 71,17;

confini: sul lato Nord: part. n. 804 sub 87; sui lati Sud ed Est: part. n. 804 sub 107.

Trattasi di ufficio al piano primo (superficie commerciale di mq 222), oltre posti auto coperti al piano interrato (superficie di complessivi mq. 54), sito a Bassano del Grappa (VI) in Via C. Colombo n. 102 (blocco "A").

Facente parte di edificio a destinazione direzionale-commerciale, l'unità principale risulta composta internamente da un locale di ingresso, corridoio di distribuzione, quattro ampi locali ad uso ufficio, due bagni con anti-bagno e un locale ad uso ripostiglio (dove sono ubicati anche i contatori elettrici).

I posti auto al piano interrato (subb 83-86) consentono ciascuno il parcheggio di due autoveicoli.

Parti comuni: come indicato nell'atto di provenienza (permuta in data 22.06.2016 al n. 56.880 di Rep. Notaio Vito Guglielmi di Arzignano (VI)) di cui si riporta testualmente, di seguito, passaggio, è compresa "*la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni ed indivisibili del*

fabbricato di appartenenza (blocco "A") quali risultano individuate dall'art. 1117 C.C., oltre che delle aree comuni all'intero complesso immobiliare individuate dai mappali nn. 805 di are 6.95 - 967 di are 1.97 - 971 di are 6.03 del foglio 13 del Catasto del predetto Comune di Bassano del Grappa".

Beni comuni non censibili:

- **part. n. 804 sub 8** (SCALA ESTERNA DA PT A P1 E TERRAZZA COMUNE AL P1), comune ai subb 51, 52, 60, 115, 116, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 161, 163, 164;
- **part. n. 804 sub 66** (PORTICO ED AREA SCOPERTA AL PT), comune ai subb 11, 14, 27, 32, 34, 36, 41, 42, 44, 51, 52, 60, 63, da 78 a 101, 104, 108, 115, 116, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 128, 129, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 144, 147, 149, 150, 153, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 163, 164 e da 165 a 172;
- **part. n. 804 sub 67** (VANO TECNICO AL PS1 E SCALA DA PS1 A PT) comune ai subb 34, 41, 42, 44, 51, 52, 60, da 78 a 101, 104, 108, 115, 116, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 157, 158, 161, 163, 164;
- part. n. 804 sub 73 (VANO SCALA, ASCENSORE E DISIMP. DA PS1 A P2), comune ai subb 51, 52, 119, 122, 123, 124, 125;
- part. n. 804 sub 107 (ZONA DI MANOVRA AL PS1, RAMPA DA PS1 A PT), comune ai subb 41, 42, 44, da 78 a 101, 104, 108, 157, 158.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

Come da perizia:

- Concessione Edilizia Prot. n. 1449/93 del 17.03.1993 per "*COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO USO UFFICI, CONGRESSI E ALBERGO, SUL LOTTO N. 6, NELL'AMBITO DEL NUOVO CENTRO COMMERCIALE ALL'INGROSSO DI VIA CA' DOLFIN, DI CUI AL PROGETTO PRESENTATO L'1.2.1993 (= N. 188/CE/93)*";
- Concessione Edilizia Prot. n. 15190/94 del 27.10.1994 per "*VARIANTE IN CORSO D'OPERA*";
- Certificato di Agibilità Prot. n. 20271/94/P.M. del 04.01.1995;
- Certificato di Agibilità Prot. n. 21443/94/P.M.. del 31.01.1995;
- Concessione Edilizia Prot. n. 7132/2002 del 03.12.2002 per "*cambio d'uso senza opere, da alberghiero a uffici, di parte del fabbricato per servizi sul lotto n. 6 del P.P. n. 13, "Zona per attrezzature commerciali di S. Croce" in Via Cristoforo Colombo*";
- D.I.A. Prot. n. 24305/2002 del 06.12.2002 per variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia Prot. n. 7132/2002 del 03.12.2002;

- D.I.A. Prot. n 14720 del 08.07.2003 per lavori consistenti "*nella ulteriore suddivisione del Piano Primo e precisamente nella suddivisione dell'Ufficio H in due unità H e H'*", oltre che in modeste modifiche interne alle singole unità;
- Certificato di Agibilità Prot. n. 4154/PM/05 del 10.03.2005;
- C.I.L.A. Prot. SUAP n. 0058228 del 23.05.2016 per "*piccole modifiche distributive*" (interne).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come da perizia, sono state riscontrate alcune lievi modifiche interne nel locale "ripostiglio" (dove hanno sede i quadri elettrici), con diversa posizione di alcune pareti divisorie e della porta di ingresso allo stesso; in considerazione di ciò e non potendo escludere eventuali altre piccole difformità non rilevate in sede di sopralluogo, viste anche le dimensioni dei locali, l'esperto stimatore ritiene, in via prudenziale, che vada prevista una pratica edilizia in sanatoria; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 3.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

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

"*Pur considerando che nei documenti autorizzativi allegati alla certificazione di Abitabilità, risultano presenti del Dichiarazioni di Conformità impiantistiche, considerando la distanza temporale dalle stesse (realizzate nel 1995 e nel 2004) si ritiene che sia opportuno verificare l'impiantistica elettrica ed idraulica, tramite presa visione di tecnici specializzati, ed eventuale adeguamento impiantistico, per una spesa stimabile in* ***€ 1.500,00.***

Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione invernale ed il raffrescamento estivo, da informazioni ricevute dall'amministratore del condominio e dal manutentore, l'impianto condominiale che in origine serviva l'intero ampio complesso direzionale-commerciale, su cui insistono gli immobili oggetto della presente relazione, risulta tutt'ora funzionante. L'unità immobiliare oggetto di stima risulta quindi ancora collegata all'impianto condominiale originale.

E' in corso, però, una procedura di distacco delle varie unità immobiliari interne al complesso, per poter passare ad impianti autonomi, interni ad ogni singola unità, ed indipendenti dall'impianto condominiale esistente.

La procedura ha già riguardato una percentuale maggioritaria delle unità immobiliari, con la conseguenza che le poche unità immobiliari ancora collegate all'imponente impianto condominiale esistente, dovranno ora farsi carico delle spese relative alla manutenzione ed agli eventuali guasti, riparazioni o adeguamenti che, viste le dimensioni dell'impianto e il numero ormai ridotto delle unità ancora ad esso collegate, potrebbero risultare importanti.

Il sottoscritto ritiene quindi di valutare, in via prudenziale, la spesa necessaria per poter realizzare un impianto autonomo di riscaldamento e di raffrescamento, relativo alla sola unità immobiliare

oggetto di stima (Uffici al sub. 122) tramite la posa di un impianto con pompa di calore aria-aria, e distribuzione interna canalizzata, per una spesa complessiva e comprensiva di spese tecniche ed oneri fiscali, stimabile in ***€ 35.000,00***".

Note:

- i costi sopra riportati/evidenziati (per complessivi € 36.500,00), da intendersi a carico dell'acquirente, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita;
- in ordine a quanto sopra riportato a proposito dell'impianto condominiale di climatizzazione invernale e di raffrescamento estivo, si invitano i possibili interessati all'acquisto ad acquisire aggiornamenti (sulla procedura di distacco dello stesso) presso il Custode Giudiziario.

Giudizio di conformità catastale

Come da perizia, sono presenti alcune lievi difformità interne nella stanza definita ripostiglio (dove hanno sede i quadri elettrici); pur nella modestia delle stesse e nell'ipotesi che possano esserci altre lievi difformità, l'esperto stimatore ritiene che la relativa planimetria catastale vada aggiornata con apposita pratica di variazione; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 600,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 20.05.2036) dal quale si evince che l'ufficio in oggetto è di classe energetica C con EPgl,nren 122,91 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato nel già sopra richiamato atto di provenienza (permuta in data 22.06.2016 al n. 56.880 di Rep. Notaio Vito Guglielmi di Arzignano (VI)):

- "*L'area sulla quale è stato realizzato il complesso immobiliare fa parte di una lottizzazione convenzionata con il Comune di Bassano del Grappa in virtù di:*
  - atto ricevuto dal Notaio Alessandro Todescan in data 28 novembre 1991, N. 86022 del Repertorio, trascritto a Bassano del Grappa il 3 dicembre 1991 ai nn. 7200/5396;
  - atto autenticato dal predetto Notaio in data 12 luglio 1996, N. 120720 del Repertorio, trascritto a Bassano del Grappa il 29 luglio 1996 ai nn. 5374/4179;
  - atto autenticato dal Notaio Giuseppe Fietta in data 16 febbraio 2004, N. 135503 del Repertorio, trascritto a Bassano del Grappa il 17 marzo 2004 ai nn. 2783/1862.
  A tal riguardo la società (…) (dante causa dell'esecutata) *dichiara che la lottizzazione in oggetto si è conclusa essendo infatti state cedute all'Amministrazione Comunale, in adempimento degli obblighi assunti, le opere concordate.*";
- "*In particolare la società* (…) (odierna esecutata) *si dichiara edotta:*

- dei vincoli e/o delle servitù contenuti negli atti del Notaio Alessandro Todescan in date 5 agosto 1991, N. 84617 del Repertorio, trascritto a Bassano del Grappa il 14 agosto 1991 ai nn. 5123/3862 e 11 novembre 1991, N. 85696 del Repertorio, trascritto a Bassano del Grappa il 28 novembre 1991 ai nn. 7576/5309;

- delle servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritte a Bassano del Grappa in data 18 ottobre 1994 ai nn. 6801/5076 – 6802/5077.".

- Per ulteriori informazioni, anche, in particolare, in ordine alle spese condominiali insolute (di cui si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo base di vendita), si rinvia alla lettura della perizia (datata 18.07.2026), redatta dall'Arch. Stefano De Cal di Vicenza.

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 13

part. n. 804 sub 124, VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 66, p. 2, Cat. A/10, Cl. 1, Cons. vani 6, Sup. Cat. Tot. mq. 226, Rendita € 1.518,38;

confini: sul lato Nord: part. n. 804 sub 60; sul lato Ovest: part. n. 804 sub 125; sul lato Sud: part. n. 804 sub 73;

part. n. 804 sub 87, VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 66, p. S1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 26, Sup. Cat. Tot. mq. 26, Rendita € 71,17;

confini: sul lato Sud: part. n. 804 sub 88; sul lato Nord: part. n. 804 sub 86; sul lato Ovest: part. n. 804 sub 107;

part. n. 804 sub 88, VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 66, p. S1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 45, Sup. Cat. Tot. mq. 48, Rendita € 123,17;

confini: sul lato Sud: part. n. 804 sub 87; sui lati Nord ed Est: part. n. 804 sub 107.

Trattasi di ufficio al piano secondo (superficie commerciale di mq 222), oltre posti auto coperti al piano interrato (superficie di complessivi mq. 74), sito a Bassano del Grappa (VI) in Via C. Colombo n. 102 (blocco "A").

Facente parte di edificio a destinazione direzionale-commerciale, l'unità principale risulta composta internamente da un locale di ingresso, corridoio di distribuzione, sei locali ad uso ufficio, due bagni con anti-bagno e un locale ad uso ripostiglio (dove sono ubicati anche i contatori elettrici).

I posti auto al piano interrato (subb 87-88) consentono complessivamente il parcheggio di cinque autoveicoli.

Parti comuni: come indicato nell'atto di provenienza (permuta in data 22.06.2016 al n. 56.880 di Rep. Notaio Vito Guglielmi di Arzignano (VI)) di cui si riporta testualmente, di seguito, passaggio, è compresa "*la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni ed indivisibili del*

fabbricato di appartenenza (blocco "A") quali risultano individuate dall'art. 1117 C.C., oltre che delle aree comuni all'intero complesso immobiliare individuate dai mappali nn. 805 di are 6.95 - 967 di are 1.97 - 971 di are 6.03 del foglio 13 del Catasto del predetto Comune di Bassano del Grappa".

Beni comuni non censibili:

- **part. n. 804 sub 8** (SCALA ESTERNA DA PT A P1 E TERRAZZA COMUNE AL P1), comune ai subb 51, 52, 60, 115, 116, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 161, 163, 164;
- **part. n. 804 sub 66** (PORTICO ED AREA SCOPERTA AL PT), comune ai subb 11, 14, 27, 32, 34, 36, 41, 42, 44, 51, 52, 60, 63, da 78 a 101, 104, 108, 115, 116, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 128, 129, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 144, 147, 149, 150, 153, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 163, 164 e da 165 a 172;
- **part. n. 804 sub 67** (VANO TECNICO AL PS1 E SCALA DA PS1 A PT) comune ai subb 34, 41, 42, 44, 51, 52, 60, da 78 a 101, 104, 108, 115, 116, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 157, 158, 161, 163, 164;
- part. n. 804 sub 73 (VANO SCALA, ASCENSORE E DISIMP. DA PS1 A P2), comune ai subb 51, 52, 119, 122, 123, 124, 125;
- part. n. 804 sub 107 (ZONA DI MANOVRA AL PS1, RAMPA DA PS1 A PT), comune ai subb 41, 42, 44, da 78 a 101, 104, 108, 157, 158.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

Come da perizia:

- Concessione Edilizia Prot. n. 1449/93 del 17.03.1993 per "*COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO USO UFFICI, CONGRESSI E ALBERGO, SUL LOTTO N. 6, NELL'AMBITO DEL NUOVO CENTRO COMMERCIALE ALL'INGROSSO DI VIA CA' DOLFIN, DI CUI AL PROGETTO PRESENTATO L'1.2.1993 (= N. 188/CE/93)*";
- Concessione Edilizia Prot. n. 15190/94 del 27.10.1994 per "*VARIANTE IN CORSO D'OPERA*";
- Certificato di Agibilità Prot. n. 20271/94/P.M. del 04.01.1995;
- Certificato di Agibilità Prot. n. 21443/94/P.M.. del 31.01.1995;
- Concessione Edilizia Prot. n. 7132/2002 del 03.12.2002 per "*cambio d'uso senza opere, da alberghiero a uffici, di parte del fabbricato per servizi sul lotto n. 6 del P.P. n. 13, "Zona per attrezzature commerciali di S. Croce" in Via Cristoforo Colombo*";
- D.I.A. Prot. n. 24305/2002 del 06.12.2002 per variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia Prot. n. 7132/2002 del 03.12.2002;

- D.I.A. Prot. n 14720 del 08.07.2003 per lavori consistenti "*nella ulteriore suddivisione del Piano Primo e precisamente nella suddivisione dell'Ufficio H in due unità H e H'*", oltre che in modeste modifiche interne alle singole unità;
- Certificato di Agibilità Prot. n. 4154/PM/05 del 10.03.2005.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come da perizia, sono state riscontrate alcune difformità nelle divisioni interne, con la realizzazione di sei uffici al posto degli autorizzati quattro, posa di nuove pareti divisorie, relativi ingressi diretti dai locali anti-bagno e conseguenti modifiche all'impiantistica elettrica e di distribuzione del calore; lievi modifiche, poi, sono state rilevate nel locale "ripostiglio", con diversa posizione di alcune pareti divisorie e della porta di ingresso al locale; l'esperto stimatore ritiene che vada prevista una pratica edilizia in sanatoria; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 4.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

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

"*Pur considerando che nei documenti autorizzativi allegati alla certificazione di Abitabilità, risultano presenti del Dichiarazioni di Conformità impiantistiche, considerando la distanza temporale dalle stesse (realizzate nel 1995 e nel 2004) si ritiene che sia opportuno verificare l'impiantistica elettrica ed idraulica, tramite presa visione di tecnici specializzati, ed eventuale adeguamento impiantistico, per una spesa stimabile in* ***€ 1.500,00.***

Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione invernale ed il raffrescamento estivo, da informazioni ricevute dall'amministratore del condominio e dal manutentore, l'impianto condominiale che in origine serviva l'intero ampio complesso direzionale-commerciale, su cui insistono gli immobili oggetto della presente relazione, risulta tutt'ora funzionante. L'unità immobiliare oggetto di stima risulta quindi ancora collegata all'impianto condominiale originale.

E' in corso, però, una procedura di distacco delle varie unità immobiliari interne al complesso, per poter passare ad impianti autonomi, interni ad ogni singola unità, ed indipendenti dall'impianto condominiale esistente.

La procedura ha già riguardato una percentuale maggioritaria delle unità immobiliari, con la conseguenza che le poche unità immobiliari ancora collegate all'imponente impianto condominiale esistente, dovranno ora farsi carico delle spese relative alla manutenzione ed agli eventuali guasti, riparazioni o adeguamenti che, viste le dimensioni dell'impianto e il numero ormai ridotto delle unità ancora ad esso collegate, potrebbero risultare importanti.

Il sottoscritto ritiene quindi di valutare, in via prudenziale, la spesa necessaria per poter realizzare un impianto autonomo di riscaldamento e di raffrescamento, relativo alla sola unità immobiliare

oggetto di stima (Uffici al sub. 124) tramite la posa di un impianto con pompa di calore aria-aria, e distribuzione interna canalizzata, per una spesa complessiva e comprensiva di spese tecniche ed oneri fiscali, stimabile in ***€ 35.000,00***".

Note:

- i costi sopra riportati/evidenziati (per complessivi € 36.500,00), da intendersi a carico dell'acquirente, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita;
- in ordine a quanto sopra riportato a proposito dell'impianto condominiale di climatizzazione invernale e di raffrescamento estivo, si invitano i possibili interessati all'acquisto ad acquisire aggiornamenti (sulla procedura di distacco dello stesso) presso il Custode Giudiziario.

Giudizio di conformità catastale

Come da perizia, sono presenti alcune difformità interne e, ciò, in particolare, relativamente alla divisione degli uffici, con aumento degli stessi dagli autorizzati quattro agli attuali sei, con ingressi separati attraverso i locali anti-bagno, nei quali sono state realizzate nuove aperture; lievi modifiche interne si riscontrano anche nel locale ad uso ripostiglio (dove sono ubicati anche i contatori elettrici); l'esperto stimatore ritiene che la relativa planimetria catastale vada aggiornata con apposita pratica di variazione; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 600,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 20.05.2036) dal quale si evince che l'ufficio in oggetto è di classe energetica D con EPgl,nren 168,61 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato nel già sopra richiamato atto di provenienza (permuta in data 22.06.2016 al n. 56.880 di Rep. Notaio Vito Guglielmi di Arzignano (VI)):

- "*L'area sulla quale è stato realizzato il complesso immobiliare fa parte di una lottizzazione convenzionata con il Comune di Bassano del Grappa in virtù di:*
  - atto ricevuto dal Notaio Alessandro Todescan in data 28 novembre 1991, N. 86022 del Repertorio, trascritto a Bassano del Grappa il 3 dicembre 1991 ai nn. 7200/5396;
  - atto autenticato dal predetto Notaio in data 12 luglio 1996, N. 120720 del Repertorio, trascritto a Bassano del Grappa il 29 luglio 1996 ai nn. 5374/4179;
  - atto autenticato dal Notaio Giuseppe Fietta in data 16 febbraio 2004, N. 135503 del Repertorio, trascritto a Bassano del Grappa il 17 marzo 2004 ai nn. 2783/1862.
  A tal riguardo la società (…) (dante causa dell'esecutata) *dichiara che la lottizzazione in oggetto si è conclusa essendo infatti state cedute all'Amministrazione Comunale, in*

adempimento degli obblighi assunti, le opere concordate.";

- "*In particolare la società* (…) (odierna esecutata) *si dichiara edotta:*
  - dei vincoli e/o delle servitù contenuti negli atti del Notaio Alessandro Todescan in date 5 agosto 1991, N. 84617 del Repertorio, trascritto a Bassano del Grappa il 14 agosto 1991 ai nn. 5123/3862 e 11 novembre 1991, N. 85696 del Repertorio, trascritto a Bassano del Grappa il 28 novembre 1991 ai nn. 7576/5309;
  - delle servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritte a Bassano del Grappa in data 18 ottobre 1994 ai nn. 6801/5076 – 6802/5077.".

- Per ulteriori informazioni, anche, in particolare, in ordine alle spese condominiali insolute (di cui si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo base di vendita), si rinvia alla lettura della perizia (datata 18.07.2026), redatta dall'Arch. Stefano De Cal di Vicenza.

LOTTO 3

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 63

part. n. 94 sub 67 graffata part. n. 467 sub 29, STRADA DELLE CATTANE n. 8, p. T, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. mq. 279, Sup. Cat. Tot. mq. 301, Rendita € 893,37;

confini: sul lato Nord: part. n. 94 sub 31 e part. n. 94 sub 75 graffata part. n. 467 sub 33; sul lato Sud: part. n. 94 sub 41 graffata part. n. 467 sub 10; sul lato Ovest: part. n. 94 sub 11; sul lato Est: part. n.ri 1279 e 1280;

part. n. 94 sub 37 graffata part. n. 467 sub 15, STRADA DELLE CATTANE n. 8, p. T, Cat. C/3, Cl. 5, Cons. mq. 165, Sup. Cat. Tot. mq. 183, Rendita € 732,85;

confini: part. n. 94 sub 31 e part. n. 94 sub 69 graffata part. n. 467 sub 31;

part. n. 94 sub 16, STRADA DELLE CATTANE n. 8, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 12, Sup. Cat. Tot. mq. 12, Rendita € 35,95;

confini: part. n. 94 sub 15, part. n. 94 sub 67 e part. n. 94 sub 11;

part. n. 94 sub 17, STRADA DELLE CATTANE n. 8, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 11, Sup. Cat. Tot. mq. 11, Rendita € 32,95;

confini: part. n. 94 sub 18, part. n. 94 sub 75 e part. n. 94 sub 11;

part. n. 94 sub 22, STRADA DELLE CATTANE n. 8, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 10, Sup. Cat. Tot. mq. 10, Rendita € 29,95;

confini: part. n. 94 subb 21 e 23, part. n. 94 sub 68 e part. n. 94 sub 11;

part. n. 94 sub 23, STRADA DELLE CATTANE n. 8, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 11, Sup. Cat. Tot. mq. 11, Rendita € 32,95;

confini: part. n. 94 sub 22, part. n. 94 sub 68 e part. n. 94 sub 11.

Trattasi di magazzino al piano terra (sub 67) (superficie commerciale di mq. 267,34) e di unità a destinazione laboratorio artigianale al piano primo (che, per la presenza di vincolo di elettrodotto (v. infra), non consente la permanenza oltre le 4 ore giornaliere ed è, allo stato, anch'essa utilizzata come magazzino) (sub 37) (superficie commerciale di mq. 200,68), oltre quattro posti auto scoperti esterni (superficie di complessivi mq. 44), il tutto sito a Vicenza in Strada delle Cattane n. 8.

Le u.i. in oggetto fanno parte di un complesso artigianale raggiungibile, dalla strada pubblica, tramite un tratto di strada privata (appartenente ad altra proprietà) sul quale grava servitù di passaggio a favore delle u.i. interne, comprese quelle in oggetto, costituita con atto in data 23.07.1991 al n. 19.846 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza trascritto il 01.08.1991 ai n.ri 12311 R.G. e 8378 R.P. (a carico della part. n. 467 sub 6 graffata part. n. 94 sub 8 e a favore delle u.i. part. n. 467 sub 7 graffata part. n. 94 sub 9 e part. n. 467 sub 8 graffata part. n. 94 sub 10 (u.i. da cui derivano, tra le altre, quelle in oggetto)).

L'u.i. al piano terra (part. n. 94 sub 67 graffata part. n. 467 sub 29) è costituita da un ampio locale ad uso magazzino, di forma pressoché rettangolare, con altezza pari a circa cm. 320 nella porzione verso strada e maggiore nella parte interna; all'interno, si trovano alcune strutture in compensato che suddividono parzialmente l'ambiente e delimitano la porzione centrale del lato Est, compresa tra due pilatri interni e la muratura esterna, all'interno della quale emerge come sia stato demolita la porzione di solaio preesistente (che costituiva la copertura della porzione interna), realizzando, di fatto, un piccolo cortile interno, non pavimentato ma coperto da una guaina bituminosa e raggiungibile da un'apertura nei pannelli in compensato che costituiscono l'unica parete divisoria verso il cortile stesso; di tale modifica non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi; si segnala, poi, la presenza di strutture murarie al grezzo (in laterizio, prive di intonaco) e di una porzione di parete divisoria con l'u.i. part. n. 94 sub 75 graffata part. n. 467 sub 33 (non oggetto della presente procedura) che risulta non completata in altezza, non raggiungendo il soffitto interno e costituendo, così, una mancata divisione tra le due unità; l'unico locale con funzione di servizio igienico risulta anch'esso al grezzo, senza la presenza di apparecchi sanitari o wc; infine, sempre all'interno dell'u.i. in oggetto, ma con ingresso separato, è presente anche un localino ad uso centrale termica; gli apparecchi, ormai obsoleti, appaiono non più collegati con i locali ad uso magazzino e non più in funzione.

L'u.i. al piano primo (part. n. 94 sub 37 graffata part. n. 467 sub 15) è raggiungibile dalla scala interna part. n. 94 sub 31 b.c.n.c.; nei pressi della zona di ingresso, si trova un locale ad uso lavanderia (finestrato); l'ampio locale a destinazione laboratorio (magazzino) è dotato di aperture finestrate sui lati Ovest e Sud; sul lato Est, dove vi sono più ridotte aperture finestrate, sono presenti due porte di accesso alle due porzioni di terrazza, separate, poste sulla copertura dell'unità al piano

terra (part. n. 94 sub 67 graffata part. n. 467 sub 29); tali porzioni di terrazza, come detto, separate, sono prive di parapetto sul lato Est, con evidente pericolo di caduta per eventuali fruitori delle stesse; sul lato interno, invece, verso il cortile al piano terra, è stato installato un parapetto metallico; all'interno dell'unità, in sede di sopralluogo, è stata rilevata la presenza di una struttura, interamente in legno, consistente in un appartamento, dotato di impiantistica elettrica e termo-idraulica e di arredo; tale struttura, internamente suddivisa in locali ad uso soggiorno-cottura, ripostiglio, due camere e due bagni (e dotata di finestre e porte di accesso ed interne) e di altezza complessiva di circa cm. 290-295 (mentre l'altezza interna del locale che la ospita (sub 37) è di cm. 320), appare collegata all'impiantistica presente all'interno del laboratorio (magazzino) stesso (vista la presenza di scaldabagni elettrici e pompe di calore) ed è dotata di scarichi sia verso il soffitto (probabilmente a servizio della cappa della cucina) sia a pavimento.

I posti auto scoperti esterni, di diverse dimensioni, sono di forma regolare e ubicati su pavimentazione asfaltata.

Note: si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato/precisato in perizia:

"*Relativamente agli immobili in oggetto occorre notare come essi siano compresi all'interno di un'area urbanistica soggetta a* ***vincolo di elettrodotto,*** *così normato dall'art. 15, comma 18 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Vicenza. In tali aree il P.I. individua gli impianti per la trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica delle linee con tensione pari o superiore a 50 Kv e le relative "distanze di prima approssimazione".*

L'elettrodotto esistente, ovvero il "VI Monteviale – VI Pace c.d. VI Pasubio", con campata esistente tra i sostegni nr 6 e 7, ha tensione pari a 60 Kv

All'interno di queste DPA non sono consentite, tra le altre funzioni, quelle di ambienti abitativi o "luoghi per i quali si preveda la permanenza uguale o superiore alle 4 ore giornaliere". In queste aree vi è esplicito divieto di adibire gli edifici ad uso aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, ovvero a luogo adibito a permanenza non inferiore a quattro ore giornaliere, così come previsto dall'art. 4 del DPCM 08/07/2003

Tale disposizione, che comprende le unità immobiliari oggetto della presente perizia estimativa, le rende, di fatto, utilizzabili unicamente come depositi o magazzini, privi della presenza continuativa di lavoratori o residenti.".

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

- part. n. 94 sub 11 (CORTILE E PORTICO), comune ai subb dal 12 al 40 - 55 - 67 - 68 - 69 - 75 - 76 della part. n. 94 e ai subb dal 11 al 34 della part. n. 467;
- part. n. 94 sub 31 (SCALE), comune ai subb 37 - 69 della part. n. 94 e ai subb 15 - 31 della part. n. 467.

Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato in perizia: "*Dalle informazioni ricevute sul posto e successivamente richieste al Legale Rappresentante della ditta Esecutata,* non è presente *una organizzazione condominiale o un amministratore che possa gestire la ripartizione delle spese per le parti comuni (manutenzione stradale, fognature, elettricità per le parti comuni) Le spese condominiali non sono quindi chiaramente definibili.*".

Di seguito, si riporta testualmente anche quanto indicato nell'atto di compravendita in data 14.10.2008 al n. 111.336 di Rep. Notaio Paolo Dianese di Vicenza (in dipendenza del quale la società esecutata è divenuta proprietaria dell'immobile part. n. 94 sub 37 graffata part. n. 467 sub 15 e delle u.i. part. n. 94 subb 16-17): "*Precisa* (…) *la parte venditrice e ne prende atto la parte acquirente che le ripartizioni millesimali relative alle spese di manutenzione della strada di accesso e dei condotti fognari, indicate nel* (…) *atto in data 23 dicembre 1987 n. 75.953 di rep. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, sono suscettibili di variazione in relazione a modifiche di fatto e che alle unità poste al piano terra facenti parte del fabbricato era stato allora riservato il diritto di aprire lucernari sul coperto, previa autorizzazione da parte delle competenti Autorità.*".

Stato di possesso

Le u.i. in oggetto risultano occupate da ditta terza in forza di contratto di locazione del tipo 6 + 6 anni, stipulato in data 15.02.2024 (con decorrenza dallo stesso giorno) e registrato il 19.02.2024 (ante pignoramento); il canone mensile, pari, inizialmente, ad € 400,00 (oltre IVA) e, poi, ad € 550,00 (oltre IVA), è stato ritenuto congruo, ex art. 2923, 3° co., c.c., dall'esperto stimatore; il contratto, pertanto, è opponibile alla procedura.

Pratiche edilizie

Come da perizia:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22054/85 P.G. (Pratica n. 466/CON) del 21.01.1988 (rif. "*Opera abusiva in Via delle Cattane, 10*");
- Autorizzazione Edilizia n.ri 18366/88 P.G. e 19077 U.T. del 07.09.1989 per "*ampliare e ristrutturare un complesso produttivo sito in Strada delle Cattane*";
- Autorizzazione Edilizia n.ri 18366/88 P.G. e 19077 U.T. del 13.03.1991 ("*I^ variante a quanto concesso in data 7/9/1989*");
- Nulla Osta all'Abitabilità n.ri 18366/88 P.G. e 19077 U.T. del 22.09.1991;
- D.I.A. n. 32508/06 P.G. presentata il 08.06.2006 per divisione interna in due unità (rif. part. n. 94 sub 55 (da cui è derivata l'attuale part. n. 94 sub 67)); tale D.I.A. è stata dichiarata "decaduta" dal Comune di Vicenza in data 01.03.2011 per mancanza di pratica di agibilità; le opere previste nel progetto risultano solamente in parte realizzate (v. anche infra).

Note:

- come risulta dagli atti di provenienza, la costruzione del fabbricato risale ad epoca antecedente il 01.09.1967;
- nell'atto di compravendita in data 19.05.2009 al n. 112.595 di Rep. Notaio Paolo Dianese di Vicenza (in dipendenza del quale la società esecutata è divenuta proprietaria dell'immobile part. n. 94 sub 67 graffata part. n. 467 sub 29) risulta menzionata anche autorizzazione edilizia rilasciata in data 31.08.1992 n.ri 6702/92 P.G. e 23365 U.T..

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come da perizia, sono state riscontrate le seguenti difformità:
- quanto alla part. n. 94 sub 67 graffata part. n. 467 sub 29:
  - assenza di pareti divisorie interne (visibili nei provvedimenti autorizzativi) e dei locali ad uso ufficio;
  - porzione interna centrale sul lato Est con funzione, allo stato, di cortile interno (con demolizione di porzione del solaio di copertura sul lato Est dell'unità), con pareti divisorie provvisorie in pannelli in compensato di trucioli in legno (non rilevabile nel progetto approvato);
  - pareti divisorie verso altra u.i. (di altra proprietà) che non risultano completate (come da indicazioni presenti nella D.I.A. n. 32508/06 P.G. presentata il 08.06.2006, dichiarata "decaduta" in data 01.03.2011 per mancanza di pratica di agibilità;
- quanto alla part. n. 94 sub 37 graffata part. 467 sub 15:
  - assenza di pareti divisorie interne e dei locali ad uso bagno, antibagno e altro locale non definito;
  - presenza di un locale ad uso lavanderia (non rilevabile nelle tavole di progetto);
  - assenza del localino di ingresso;
  - presenza, all'interno dell'immobile, di struttura in legno ad uso abitazione (non presente in progetto);
  - presenza di due porte-finestre in luogo di semplici finestre sulla facciata Est e di altre finestre (non autorizzate);
  - presenza di due terrazze esterne sul lato Est (non rilevabili in progetto), al posto di una copertura piana che, nelle tavole, non appariva praticabile; peraltro, le due coperture praticabili realizzate sono prive di parapetto anti-caduta sul lato Est, mentre, sul lato interno, si trova un parapetto metallico (verso il cortile) realizzato con demolizione di parte del solaio di copertura dell'unità sottostante, parapetto che non appare a norma, avendo aperture maggiori di cm. 10 tra un traverso e l'altro.

L'esperto stimatore ritiene che, per le modifiche non autorizzate realizzate internamente e per le

modifiche prospettiche e nella sagoma, debbano essere presentate delle pratiche edilizie in sanatoria; in particolare, dovrà essere presentata una pratica in sanatoria che comprenda l'avvenuta parziale demolizione del solaio di copertura dell'unità al piano terra, con la creazione di un cortile interno; la sanatoria dovrà regolarizzare anche le modifiche in facciata sul lato Est (oltre che le modifiche interne); inoltre, dovrà essere presentata una pratica edilizia per il completamento delle opere previste dalla D.I.A. n. 32508/06 P.G. presentata il 08.06.2006, con la chiusura della porzione superiore delle pareti divisorie con l'altra u.i. (di altra proprietà), la realizzazione di pareti esterne verso il cortile interno (realizzato senza autorizzazione e, allo stato, diviso dai locali al piano terra da pannelli in compensato); si dovrà prevedere, poi, la posa della pavimentazione del cortile interno, allo stato, incompleta e costituita da una semplice guaina bituminosa; ancora, andranno realizzati il completamento e riparazione della pavimentazione interna (nei tratti in cui sono state demolite le pareti interne preesistenti) e l'eliminazione degli scarichi realizzati a servizio della struttura in legno ad uso abitazione interna al sub 37; conseguentemente, andranno ripristinate le porzioni di solaio divisorio tra i due livelli oggetto di foratura per il passaggio degli scarichi e delle tubazioni; al piano primo, comunque, si dovrà provvedere alla rimozione della struttura in legno stessa; a tal riguardo, si precisa che, durante il sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, la struttura in questione è stata dichiarata di proprietà dell'attuale conduttore (e ad uso espositivo) che ha prospettato, in caso di vendita dell'immobile a terzi, la rimozione completa a proprio carico; in sede di determinazione del prezzo base di vendita, l'esperto stimatore ha ritenuto opportuno, in via prudenziale, tenere conto dei costi per rimozione delle strutture e dei relativi impianti presenti; si dovrà provvedere, poi, anche alla posa di un parapetto a norma nelle due porzioni di copertura (ora praticabili (in conseguenza dell'apertura di due porte di accesso in luogo delle autorizzate semplici finestre)), nonché al ripristino dei tratti di pavimentazione oggetto di foratura per il passaggio degli scarichi e delle tubazioni a servizio della struttura in legno interna al sub 37; infine, andranno rimossi gli impianti di riscaldamento e condizionamento a servizio della struttura stessa.

I costi delle pratiche edilizie previste sono stati quantificati in complessivi € 8.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita; i costi delle opere da realizzare/completare/rimuovere, invece, sono stati quantificati in complessivi € 38.000,00, sempre da intendersi a carico dell'acquirente e già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come da perizia, innanzitutto, è da segnalare che, nella visura della part. n. 94 sub 37 graffata part. n. 467 sub 15, l'immobile è indicato come ubicato al piano terra (anziché al corretto piano primo).

Le planimetrie catastali delle u.i. in oggetto, poi, presentano notevoli difformità e, in particolare, le

seguenti:

- quanto alla part. n. 94 sub 67 graffata part. n. 467 sub 29:
    - assenza di pareti divisorie interne (visibili in planimetria) e dei locali ad uso ufficio;
    - porzione interna ridotta, allo stato, a cortile interno (con demolizione di porzione del terrazzo di copertura sul lato Est dell'unità), con pareti divisorie provvisorie in pannelli in legno (non rilevabile in planimetria); si precisa che il cortile in questione nemmeno nell'elaborato planimetrico è visibile;
    - pareti divisorie verso altra u.i. (di altra proprietà) che non risultano completate (indicate, in planimetria, nel locale ripostiglio);
- quanto alla part. n. 94 sub 37 graffata part. 467 sub 15:
    - assenza di pareti divisorie interne e dei locali ad uso bagno, antibagno e altro locale non definito;
    - presenza di un locale ad uso lavanderia (non rilevabile in planimetria);
    - presenza, all'interno dell'immobile, di struttura in legno ad uso abitazione (non presente in planimetria);
    - presenza di due porte-finestre in luogo di semplici finestre sulla facciata Est e di altre finestre (non visibili in planimetria);
    - presenza di due terrazze esterne sul lato Est (non rilevabili in planimetria); si precisa che le terrazze in questione nemmeno nell'elaborato planimetrico sono visibili.

L'esperto stimatore ritiene che le planimetrie catastali di cui si tratta vadano aggiornate con opportuna pratica di variazione; inoltre, si dovrà modificare l'elaborato planimetrico (con l'inserimento delle due terrazze al piano primo e del "cortile" interno al piano terra).

I costi di regolarizzazione sono stati quantificati in complessivi € 2.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla lettura della perizia (datata 24.05.2026), redatta dall'Arch. Stefano De Cal di Vicenza.

LOTTO 4

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 63

part. n. 94 sub 36 graffata part. n. 467 sub 13, STRADA DELLE CATTANE n. 8, p. T, Cat. C/3, Cl. 4, Cons. mq. 301, Sup. Cat. Tot. mq. 323, Rendita € 1.134,81;

confini: sul lato Nord: part. n. 94 sub 33 e part. n. 467 sub 24; sul lato Sud: part. n. 94 sub 68 graffata part. n. 467 sub 30; sul lato Ovest: part. n. 94 sub 11; sul lato Est: part. n. 43;

part. n. 94 sub 39 graffata part. n. 467 sub 17, STRADA DELLE CATTANE n. 8, p. T, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. mq. 192, Sup. Cat. Tot. mq. 211, Rendita € 614,79;
confini: part. n. 94 sub 33, part. n. 467 sub 24 e part. n. 94 sub 68 graffata part. n. 467 sub 30;
part. n. 94 sub 12, STRADA DELLE CATTANE n. 8, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 12, Sup. Cat. Tot. mq. 12, Rendita € 35,95;
confini: sul lato Nord: part. n. 94 sub 13; sul lato Sud: part. n. 94 sub 47; sul lato Est: part. n. 94 sub 41; sul lato Ovest: part. n. 94 sub 11;
part. n. 94 sub 13, STRADA DELLE CATTANE n. 8, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 12, Sup. Cat. Tot. mq. 12, Rendita € 35,95;
confini: sul lato Nord: part. n. 94 sub 14; sul lato Sud: part. n. 94 sub 12; sul lato Est: part. n. 94 sub 41; sul lato Ovest: part. n. 94 sub 11;
part. n. 94 sub 25, STRADA DELLE CATTANE n. 8, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 7, Sup. Cat. Tot. mq. 7, Rendita € 20,97;
confini: part. n. 94 sub 26, part. n. 94 sub 71 e part. n. 94 sub 11;
part. n. 94 sub 29, STRADA DELLE CATTANE n. 8, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 13, Sup. Cat. Tot. mq. 13, Rendita € 38,94;
confini: part. n. 94 sub 28, part. n. 94 sub 30 e part. n. 94 sub 11.
Trattasi di unità a destinazione laboratorio al piano terra (sub 36) (superficie commerciale di mq. 320,84) e magazzino-deposito al piano primo (sub 39) (superficie commerciale di mq. 209,31), oltre quattro posti auto scoperti esterni (superficie di complessivi mq. 44), il tutto sito a Vicenza in Strada delle Cattane n. 8.
Le u.i. in oggetto fanno parte di un complesso artigianale raggiungibile, dalla strada pubblica, tramite un tratto di strada privata (appartenente ad altra proprietà) sul quale grava servitù di passaggio a favore delle u.i. interne, comprese quelle in oggetto, costituita con atto in data 23.07.1991 al n. 19.846 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza trascritto il 01.08.1991 ai n.ri 12311 R.G. e 8378 R.P. (a carico della part. n. 467 sub 6 graffata part. n. 94 sub 8 e a favore delle u.i. part. n. 467 sub 7 graffata part. n. 94 sub 9 e part. n. 467 sub 8 graffata part. n. 94 sub 10 (u.i. da cui derivano, tra le altre, quelle in oggetto)).
L'u.i. al piano terra (part. n. 94 sub 36 graffata part. n. 467 sub 13) è costituita da un ampio locale ad uso magazzino, di forma pressoché rettangolare, con altezza pari a circa cm. 320 nella porzione verso strada e di cm. 370 nella parte interna, con la presenza di un blocco servizi sul lato Nord-Est; non sono presenti strutture, ad eccezione del predetto blocco servizi (costituito da due antibagni separati (con lavandino) che conducono, ognuno, a due locali ad uso wc) e di una scala metallica interna di collegamento con i locali al piano superiore (sub 39) che non appare nei progetti

approvati e nella planimetria catastale; la stessa è stata realizzata con la demolizione di una porzione del solaio interpiano, è costituita da un'unica rampa (con un invito iniziale composto da sei pedate ed un pianerottolo) ed è protetta da un parapetto metallico, con corrimano; inoltre, si segnala la presenza di due lucernari di ampie dimensioni nel locale principale e di altri nel blocco servizi (che consentono l'illuminazione naturale delle porzioni in questione); infine, sempre all'interno dell'u.i. in oggetto, ma con ingresso separato, è presente anche un localino ad uso centrale termica; gli apparecchi, ormai obsoleti, appaiono non più collegati con i locali principali e non più in funzione.

L'u.i. al piano primo (part. n. 94 sub 39 graffata part. n. 467 sub 17) è raggiungibile dalla scala interna part. n. 94 sub 33 b.c.n.c.; nei pressi della zona di ingresso, si trova un blocco servizi costituito da due antibagni separati (dotati di lavandino), due servizi igienici (finestrati) e un locale ad uso doccia; l'ampio locale principale, di altezza interna pari a cm. 320, è dotato di ampie aperture finestrate sul lato Ovest (verso la strada di accesso) e di una finestra doppia, di buone dimensioni, sul lato Est, dotata di inferriata esterna anti – intrusione; si segnala l'assenza dell'impiantistica elettrica e l'incompletezza di quella idraulica, oltre che la mancanza dell'impianto di riscaldamento; infine, si segnala la presenza della scala metallica interna di cui si è sopra riferito con riguardo all'unità al piano terra; si precisa, in perizia, che è presente un parapetto provvisorio a protezione del varco della scala (in montanti metallici e semplici tavole in legno grezzo), non realizzato a norma per la sicurezza, mancando di batti-piede e con varchi troppo ampi tra le tavole di legno.

I posti auto scoperti esterni, di diverse dimensioni e forma, sono ubicati su pavimentazione asfaltata.

Note: si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato/precisato in perizia:

"*Relativamente agli immobili in oggetto occorre notare come essi appaiano, seppur di poco, esterni all'area urbanistica soggetta a vincolo di elettrodotto, così normato dall'art. 15, comma 18 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Vicenza. In tali aree il P.I. individua gli impianti per la trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica delle linee con tensione pari o superiore a 50 Kv e le relative "distanze di prima approssimazione"*.".

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

- part. n. 94 sub 11 (CORTILE E PORTICO), comune ai subb dal 12 al 40 - 55 - 67 - 68 - 69 - 75 - 76 della part. n. 94 e ai subb dal 11 al 34 della part. n. 467;
- part. n. 94 sub 33 (SCALE), comune ai subb 36 - 39 - 40 della part. n. 94 e ai subb 13 - 17 - 24 della part. n. 467.

Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato in perizia: "*Dalle informazioni ricevute sul*

posto e successivamente richieste al Legale Rappresentante della ditta Esecutata, non è presente una organizzazione condominiale o un amministratore che possa gestire la ripartizione delle spese per le parti comuni (manutenzione stradale, fognature, elettricità per le parti comuni) Le spese condominiali non sono quindi chiaramente definibili.".

Di seguito, si riporta testualmente anche quanto indicato nell'atto di compravendita in data 14.10.2008 al n. 111.336 di Rep. Notaio Paolo Dianese di Vicenza (in dipendenza del quale la società esecutata è divenuta proprietaria dell'immobile part. n. 94 sub 37 graffata part. n. 467 sub 15 e delle u.i. part. n. 94 subb 16-17 (compresi nel LOTTO 3 di cui alla presente procedura)): "*Precisa* (…) *la parte venditrice e ne prende atto la parte acquirente che le ripartizioni millesimali relative alle spese di manutenzione della strada di accesso e dei condotti fognari, indicate nel* (…) *atto in data 23 dicembre 1987 n. 75.953 di rep. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, sono suscettibili di variazione in relazione a modifiche di fatto e che alle unità poste al piano terra facenti parte del fabbricato era stato allora riservato il diritto di aprire lucernari sul coperto, previa autorizzazione da parte delle competenti Autorità.*".

Stato di possesso

Le u.i. in oggetto risultano occupate da ditta terza in forza di contratto di locazione del tipo 6 + 6 anni, stipulato in data 29.05.2025 (con decorrenza dal 01.06.2025) e registrato il 24.10.2025 (successivamente al pignoramento); il canone mensile è pari ad € 650,00 (oltre imposte a norma di legge); il contratto, all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 04.09.2026, è stato dichiarato, dal Giudice dell'Esecuzione, inopponibile alla procedura ex art. 2923, 1° co., c.p.c. e, in sede di ordinanza di vendita (sempre in data 04.09.2026), il Giudice dell'Esecuzione stesso ha disposto la liberazione.

Pratiche edilizie

Come da perizia:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22054/85 P.G. (Pratica n. 466/CON) del 21.01.1988 (rif. "*Opera abusiva in Via delle Cattane, 10*");
- Autorizzazione Edilizia n.ri 18366/88 P.G. e 19077 U.T. del 07.09.1989 per "*ampliare e ristrutturare un complesso produttivo sito in Strada delle Cattane*";
- Autorizzazione Edilizia n.ri 18366/88 P.G. e 19077 U.T. del 13.03.1991 ("*I^ variante a quanto concesso in data 7/9/1989*");
- Nulla Osta all'Abitabilità n.ri 18366/88 P.G. e 19077 U.T. del 22.09.1991.

Note: come risulta dall'atto di compravendita in data 19.05.2009 al n. 112.595 di Rep. Notaio Paolo Dianese di Vicenza (in dipendenza del quale la società esecutata è divenuta proprietaria delle u.i. part. n. 94 subb 12 e 13), la costruzione del fabbricato risale ad epoca antecedente il 01.09.1967.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come da perizia, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- quanto alla part. n. 94 sub 36 graffata part. n. 467 sub 13:
    - presenza, non autorizzata, di scala metallica interna di collegamento all'unità al piano superiore (sub 39), con conseguente apertura, ugualmente non autorizzata, del solaio intermedio;
    - modifiche in facciata, con presenza di un secondo portone in luogo della rappresentata finestra continua;
    - modifiche interne rispetto all'ultimo progetto approvato (che prevedeva una parete divisoria tra "attività commerciale" ed "attività artigianale");
- quanto alla part. n. 94 sub 39 graffata part. 467 sub 17:
    - presenza, non autorizzata, di scala metallica interna proveniente dall'unità al piano inferiore (sub 36), con conseguente apertura, ugualmente non autorizzata, del solaio inferiore;
    - assenza di parapetto conforme alle normative di sicurezza a protezione del varco della scala metallica interna;
    - modifiche interne nella distribuzione della zona servizi;
    - locali privi di impiantistica elettrica ed idraulica.

L'esperto stimatore ritiene che, per le modifiche non autorizzate realizzate internamente e per le modifiche prospettiche, debba essere presentata una pratica edilizia in sanatoria; in particolare, dovrà essere presentata una pratica in sanatoria che comprenda l'avvenuta parziale demolizione del solaio intermedio e la realizzazione della scala di collegamento interna tra i subb 36 e 39; la sanatoria dovrà regolarizzare anche le modifiche in facciata sul lato Ovest al piano terra (oltre che le modifiche interne); si dovrà provvedere, poi, alla posa di un parapetto a norma a protezione della scala interna.

I costi della pratica edilizia prevista sono stati quantificati in complessivi € 4.500,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita; i costi per realizzare il parapetto a protezione del varco della scala interna sono stati quantificati in € 1.000,00, sempre da intendersi a carico dell'acquirente e già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita; infine, i costi per realizzare e/o completare l'impianto idraulico e quello elettrico, nonché l'impianto di riscaldamento, sono stati quantificati in complessive di € 50.000,00, sempre da intendersi a carico dell'acquirente e già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita

Giudizio di conformità catastale

Come da perizia, innanzitutto, è da segnalare che, nella visura della part. n. 94 sub 39 graffata part.

n. 467 sub 17, l'immobile è indicato come ubicato al piano terra (anziché al corretto piano primo).
Le planimetrie catastali delle u.i. in oggetto, poi, presentano difformità e, in particolare, le seguenti:
- quanto alla part. n. 94 sub 36 graffata part. n. 467 sub 13:

- presenza, non rilevabile in planimetria, di scala metallica interna di collegamento all'unità al piano superiore (sub 39), con conseguente apertura, ugualmente non rilevabile in planimetria, del solaio intermedio;
- difformità nei serramenti esterni, con presenza di un secondo portone e di tratto in muratura in luogo della rappresentata finestra continua;
- presenza di lucernari nella porzione interna lato Est (non visibili in planimetria);

- quanto alla part. n. 94 sub 39 graffata part. 467 sub 17:

- presenza, non rilevabile in planimetria, di scala metallica interna proveniente dall'unità al piano inferiore (sub 36), con conseguente apertura, ugualmente non rilevabile in planimetria, del solaio inferiore;
- lievi modifiche interne nella distribuzione della zona servizi.

L'esperto stimatore ritiene che le planimetrie catastali di cui si tratta vadano aggiornate con opportuna pratica di variazione; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 1.500,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 17.05.2036) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 94 sub 36 in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 127,32 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla lettura della perizia (datata 18.07.2026), redatta dall'Arch. Stefano De Cal di Vicenza.

LOTTO 5

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 63

part. n. 94 sub 40 graffata part. n. 467 sub 24, STRADA DELLE CATTANE n. 8, p. T-1-2, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. mq. 172, Sup. Cat. Tot. mq. 201, Rendita € 550,75;
confini: part. n. 94 sub 33;

part. n. 94 sub 24, STRADA DELLE CATTANE n. 8, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 13, Sup. Cat. Tot. mq. 13, Rendita € 38,94;
confini: sul lato Nord: part. n. 94 sub 36; sul lato Est: part. n. 94 sub 68; sui lati Sud ed Ovest: part. n. 94 sub 11;

part. n. 94 sub 26, STRADA DELLE CATTANE n. 8, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 7, Sup. Cat. Tot. mq. 7, Rendita € 20,97;
confini: sul lato Nord: part. n. 94 sub 27; sul lato Sud: part. n. 94 sub 25; sul lato Ovest: part. n. 94 sub 71; sul lato Est: part. n. 94 sub 11;
part. n. 94 sub 27, STRADA DELLE CATTANE n. 8, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 12, Sup. Cat. Tot. mq. 12, Rendita € 35,95;
confini: sul lato Nord: part. n. 16; sul lato Ovest: part. n. 94 sub 71; sul lato Sud: part. n. 94 sub 25; sul lato Est: part. n. 94 sub 11;
part. n. 94 sub 28, STRADA DELLE CATTANE n. 8, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 13, Sup. Cat. Tot. mq. 13, Rendita € 38,94;
confini: part. n. 16, part. n. 94 subb 27 e 29 e part. n. 94 sub 11.
Trattasi di magazzino-deposito al piano secondo (superficie di mq. 198,83), oltre quattro posti auto scoperti esterni (superficie di complessivi mq. 45), il tutto sito a Vicenza in Strada delle Cattane n. 8.
Le u.i. in oggetto fanno parte di un complesso artigianale raggiungibile, dalla strada pubblica, tramite un tratto di strada privata (appartenente ad altra proprietà) sul quale grava servitù di passaggio a favore delle u.i. interne, comprese quelle in oggetto, costituita con atto in data 23.07.1991 al n. 19.846 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza trascritto il 01.08.1991 ai n.ri 12311 R.G. e 8378 R.P. (a carico della part. n. 467 sub 6 graffata part. n. 94 sub 8 e a favore delle u.i. part. n. 467 sub 7 graffata part. n. 94 sub 9 e part. n. 467 sub 8 graffata part. n. 94 sub 10 (u.i. da cui derivano, tra le altre, quelle in oggetto)).
L'u.i. al piano secondo (part. n. 94 sub 40 graffata part. n. 467 sub 24) è costituita da un ampio locale a destinazione magazzino-deposito, utilizzato, allo stato, come palestra, di forma pressoché rettangolare, con altezza pari a circa cm. 270, con la presenza di un blocco servizi sul lato Nord-Est (costituito da due antibagni separati (con lavandino) che conducono a due servizi igienici (finestrati)); il locale principale è dotato di ampie aperture finestrate sul lato Ovest e sul lato Est, dove esiste anche un'ampia terrazza; una seconda terrazza esiste all'angolo Sud-Ovest dell'unità.
I posti auto scoperti esterni, di diverse dimensioni e forma, sono ubicati su pavimentazione asfaltata.
Note: si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato/precisato in perizia:
- "*In sede di sopralluogo viene riferito* (…) *che le utenze dell'impianto elettrico ed idraulico sono collegate agli immobili al piano inferiore, che si assumono l'onere del pagamento delle stesse.*
In sede di sopralluogo si sono notati alcuni distacchi negli intonaci esterni, nella cornice della copertura delle terrazze, e qualche cavillatura negli intonaci delle pareti esterne delle terrazze

stesse, costituite da una muratura di tamponamento in blocchi (verosimilmente in laterizio o calcestruzzo). In particolare si notano delle fessurazioni nelle pareti laterali della terrazza sul lato Ovest e nella parete più lunga nella terrazza sul lato Sud dovute principalmente ad una mancanza di struttura di appoggio nella unità immobiliare sottostante (per la sola parte "rientrante" della terrazza), e ad una lieve flessione del solaio intermedio, realizzato in travi prefabbricate di tipo predalles di campata pari a circa m 9, con conseguente apertura di cavillature sull'intonaco esterno, ed in parte interno, delle pareti delle terrazze.".

- "*Relativamente agli immobili in oggetto occorre notare come essi appaiano esterni, seppur di poco, dall'area urbanistica soggetta a vincolo di elettrodotto, così normato dall'art. 15, comma 18 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Vicenza. In tali aree il P.I. individua gli impianti per la trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica delle linee con tensione pari o superiore a 50 Kv e le relative "distanze di prima approssimazione".*".

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

- part. n. 94 sub 11 (CORTILE E PORTICO), comune ai subb dal 12 al 40 - 55 - 67 - 68 - 69 - 75 - 76 della part. n. 94 e ai subb dal 11 al 34 della part. n. 467;
- part. n. 94 sub 33 (SCALE), comune ai subb 36 - 39 - 40 della part. n. 94 e ai subb 13 - 17 - 24 della part. n. 467.

Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato in perizia: "*Dalle informazioni ricevute sul posto e successivamente richieste al Legale Rappresentante della ditta Esecutata, non è presente una organizzazione condominiale o un amministratore che possa gestire la ripartizione delle spese per le parti comuni (manutenzione stradale, fognature, elettricità per le parti comuni) Le spese condominiali non sono quindi chiaramente definibili.*".

Di seguito, si riporta testualmente anche quanto indicato nell'atto di compravendita in data 14.10.2008 al n. 111.336 di Rep. Notaio Paolo Dianese di Vicenza (in dipendenza del quale la società esecutata è divenuta proprietaria dell'immobile part. n. 94 sub 37 graffata part. n. 467 sub 15 e delle u.i. part. n. 94 subb 16-17 (compresi nel LOTTO 3 di cui alla presente procedura)): "*Precisa* (…) *la parte venditrice e ne prende atto la parte acquirente che le ripartizioni millesimali relative alle spese di manutenzione della strada di accesso e dei condotti fognari, indicate nel* (…) *atto in data 23 dicembre 1987 n. 75.953 di rep. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, sono suscettibili di variazione in relazione a modifiche di fatto e che alle unità poste al piano terra facenti parte del fabbricato era stato allora riservato il diritto di aprire lucernari sul coperto, previa autorizzazione da parte delle competenti Autorità.*".

Stato di possesso

Le u.i. in oggetto risultano occupate da soggetto terzo in forza di contratto di locazione del tipo 6 +

6 anni, stipulato in data 15.02.2024 (con decorrenza dallo stesso giorno) e registrato il 19.02.2024 (ante pignoramento); il canone mensile, pari, inizialmente, ad € 160,00 (oltre IVA) e, poi, ad € 210,00 (oltre IVA), è stato ritenuto congruo, ex art. 2923, 3° co., c.c., dall'esperto stimatore; il contratto, pertanto, è opponibile alla procedura.

Pratiche edilizie

Come da perizia:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22054/85 P.G. (Pratica n. 466/CON) del 21.01.1988 (rif. "*Opera abusiva in Via delle Cattane, 10*");
- Autorizzazione Edilizia n.ri 18366/88 P.G. e 19077 U.T. del 07.09.1989 per "*ampliare e ristrutturare un complesso produttivo sito in Strada delle Cattane*";
- Autorizzazione Edilizia n.ri 18366/88 P.G. e 19077 U.T. del 13.03.1991 ("*I^ variante a quanto concesso in data 7/9/1989*");
- Nulla Osta all'Abitabilità n.ri 18366/88 P.G. e 19077 U.T. del 22.09.1991.

Note: come risulta dagli atti di provenienza degli immobili compresi nei LOTTI 3 e 4 di cui alla presente procedura, immobili facenti parte del fabbricato in oggetto, la costruzione del medesimo risale ad epoca antecedente il 01.09.1967.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come da perizia, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- quanto alla part. n. 94 sub 40 graffata part. n. 467 sub 24:
  - presenza di alcuni tratti di parete e di una canna fumaria non autorizzati ed assenza della canna fumaria nella posizione presente nel progetto approvato.

L'esperto stimatore ritiene che, per le modifiche non autorizzate, debba essere presentata una pratica edilizia in sanatoria; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 3.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita; inoltre, non essendo disponibili attestazioni di conformità impiantistiche aggiornate, lo stesso esperto stimatore ritiene che sia opportuno procedere ad una presa visione degli impianti elettrico ed idraulico e ad eventuali adeguamenti o completamenti, da parte di tecnici specializzati; i relativi costi sono stati quantificati in € 3.000,00, sempre da intendersi a carico dell'acquirente e già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come da perizia, le planimetrie catastali delle u.i. in oggetto sembrano sostanzialmente conformi allo stato rilevato.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla lettura della perizia (datata 24.05.2026), redatta dall'Arch.

Stefano De Cal di Vicenza.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 263.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 197.250,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

LOTTO 2: € 275.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 206.250,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

LOTTO 3: € 152.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 114.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

LOTTO 4: € 210.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 157.500,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

LOTTO 5: € 86.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 64.500,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

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

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 13 gennaio 2027 alle ore 10:15 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome

di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.

4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
   - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
   - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
   - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
   - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
   - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
   - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al minimo sopra indicato, a pena di esclusione;
   - il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di

pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "**PROC. ESEC. N. 203/2025 R.G.E. TRIB. VICENZA**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

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

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (comunque non oltre il minimo sopra indicato) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
- In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
- In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o

inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.

- Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
- Nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
- Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede dell'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione,

l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.

4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con perdita della cauzione versata. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
   Sempre nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio, nel termine predetto, delle informazioni prescritte comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione versata. Anche in tal caso, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o

riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Delegato (quest'ultimo presso la sede dell'ANVIPES).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PUBBLICITA'

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.astalegale.net e www.asteannunci.it, gestiti, rispettivamente, da Astalegale.net S.p.A. e Gruppo Edicom S.p.A., almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

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

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

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di

Vicenza Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552,

con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite (gratuite) all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Vicenza, 19.11.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti