

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 482/2022 R.G.E.**

**Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA**

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cardarelli, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 30 settembre 2025 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 2**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 4**

**part. n. 298 sub 25**, CONTRA' DO RODE n. 7, p. 1, Cat. A/3, Cl. 6, Cons. vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 54 – Tot. escluse aree scoperte mq. 54, Rendita € 278,89.

Confini (salvi i più precisi): Nord: part. n. 296; Est: part. n. 298 sub 27 e part. n. 298 sub 20 (vano scale) b.c.n.c.; Sud: part. n. 298 sub 24; Ovest: parete libera.

Trattasi di appartamento al piano primo (superficie commerciale di mq. 54,93) sito a Vicenza in Via Contra' Do Rode n. 7 int. 2.

Facente parte di condominio a destinazione residenziale e commerciale (provvisto di ascensore) su cinque piani fuori terra, l'abitazione in oggetto risulta composta da soggiorno-pranzo con cucina "non abitabile" (v. infra sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia"), disimpegno, bagno finestrato e camera.

Il soggiorno si affaccia su Contra' Do Rode con quattro balconi; il bagno si affaccia su un cavedio.

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

- part. n. 298 sub 19 (androne), comune ai subb 16-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36;
- part. n. 298 sub 20 (vano scale e ascensore), comune ai subb 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36;
- part. n. 298 sub 21 (vasche imhoff e sala macchine), comune ai subb 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36.

**Stato di possesso**

Occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 10.01.2022 (con decorrenza dal 17.01.2022) e registrato il 24.01.2022 (ante pignoramento); il canone mensile di locazione (pari ad € 500,00 (escluse spese condominiali)) è stato ritenuto congruo (ex art. 2923,

3° co., c.p.c.) dall'esperto stimatore; il contratto, pertanto, è opponibile alla procedura.

Note: come si evince dal contratto, l'appartamento è stato locato completamente arredato.

### **Pratiche edilizie**

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata iniziata ante 01.09.1967.

Come si evince dalla perizia e dalla documentazione alla stessa allegata, è stata reperita la seguente documentazione:

- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n. 20149/94 = 10.8, presentata il 14.11.1994 (*"Rimozione delle grondaie e pluviali esistenti lungo i lati dell'edificio prospicienti Via Cavour e Contra' Do Rode e la posa di nuove grondaie e pluviali in rame; i pluviali hanno il terminale in ghisa. Necessita il rimaneggio della parte finale del manto di copertura nel tratto in cui si trovano infissi i ferri di supporto delle grondaie"*);
- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n. 1130/95 = 10,8,3, presentata il 24.01.1995 (*"DEMOLIZIONE DEGLI INTONACI INTERNI, PREVIA RIMOZIONE DELLE PORTE INTERNE E DEL SERRAMENTO INTERNO. RIMOZIONE DELLA CONTROSOFFITTATURA AL FINE DI RENDERE VISIBILE LA STRUTTURA DEI SOLAI, RIMOZIONE DEI PAVIMENTI. QUANTO SOPRA VIENE ESEGUITO ALLO SCOPO DI POTER ANALIZZARE LA COMPOSIZIONE E LO STATO DELLE STRUTTURE PORTANTI E DEI SOLAI DELL'EDIFICIO PER DAR CORSO ALLA STESURA E PRESENTAZIONE DI UN PROGETTO EDILIZIO DI RECUPERO DEL FABBRICATO IN OGNI SUO PIANO"*);
- Concessione Edilizia n.ri 9690/95 P.G. e 27010 U.T. del 04.10.1995 per *"RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA"*;
- Richiesta di Abitabilità n. 1149 = 10.8.3 P.G. del 16.01.1998 (n. 27010 U.T.), presentata il 15.01.1998 (rif. parte residenziale); come da pec dell'esperto stimatore in data 04.06.2025 agli atti, l'Abitabilità è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso;
- Richiesta di Abitabilità n. 10993 = 10.8.3 P.G. del 15.04.1998 (n. 27010 U.T.), presentata il 15.03.1998 (rif. unità a destinazione commerciale (non oggetto di pignoramento)); come da Attestazione in data 16.06.1998 (n.ri 9690/95 P.G. e 27010/1 U.T.), l'Abitabilità/Agibilità è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso.

Note: nell'atto di provenienza (compravendita in data 29.06.1987 al n. 60.314 di Rep. Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza) è testualmente riportato quanto segue:

*"La parte venditrice (...)*

*Dichiara (...) che sono state eseguite sul complesso opere di abuso edilizio:*

*A) ad uso residenziale rientranti nella tipologia di abuso 7 (variazioni estetiche inerenti le vetrine)*

*- (come da tabella allegata alla Legge 28.2.1985 n. 47), per le quali è stata presentata il 19*

febbraio 1986 n. 0072068012 (subalterni 1 -2) progressivo con modello 47/85 -C e 47/85 -R al Sindaco del Comune di Vicenza domanda di sanatoria;

- che il 19 febbraio 1986 come risulta dalla ricevuta di bollettino di C/C postale n. 286 dell'Ufficio Postale di Vicenza, è stata versata interamente l'oblazione di Lire 300.000.

Il tutto come risulta dalle copie conformi della domanda e ricevuta di versamento di C/C suddette allegate al titolo rispettivamente (**ALLEGATI M et L**);

**B)** ad uso non residenziale rientranti nella tipologia di abuso 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (come da tabella allegata alla Legge 28.2.1985 n. 47), per le quali è stata presentata il 19 febbraio 1986 n. 0362471604 (subalterni 4-5- 6) progressivo con modello 47/85 -D e 47/85 -R al Sindaco del Comune di Vicenza domanda di sanatoria;

- che il 18 febbraio 1986 come risulta dalla ricevuta di bollettino di C/C postale n. 628 dell'Ufficio Postale di Creazzo, è stata versata interamente l'oblazione di Lire 1.630.000.

Il tutto come risulta dalle copie conformi della domanda e ricevuta di versamento di C/C suddette allegate al titolo rispettivamente (**ALLEGATI N et O**).”.

In ordine a quanto sopra, come da pec dell'esperto stimatore in data 04.06.2025 già citata, non è stata reperita documentazione.

#### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

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

“Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato dal comune di Vicenza, si riportano le seguenti osservazioni precisando che, considerata la conformazione e l'andamento delle murature perimetrali irregolari del fabbricato, l'esperto non garantisce sull'esattezza del rilievo effettuato, essendo di massima e ai soli fini estimativi, per cui si raccomanda la puntuale verifica da parte dell'acquirente:

#### **Appartamento piano primo:**

- leggera difformità di sagoma;
- si evidenzia che l'appartamento nel lato ingresso e cucina, invade parzialmente quello che doveva essere una parte del pianerottolo del vano scala comune;
- vi sono alcuni spostamenti dei muri interni del bagno, della camera e dell'angolo cottura;
- da rilievo, si riscontra la presenza di una cucina chiusa verso il lato ovest da parete in cartongesso, anziché un angolo cottura aperto sul soggiorno/pranzo;
- con riguardo alle altezze, l'altezza indicata è pari a mt. 2,90 mentre l'altezza rilevata è pari a mt. 2,70 per la zona giorno/angolo cottura, mt. 2.74 nella camera, mentre il bagno presenta un'altezza pari a mt. 2,68;

(...)

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:

- per quanto riguarda le difformità della zona giorno/cucina, sentito l'ufficio tecnico e anche l'ufficio igiene dell'Aulss8 Vicenza, appurato che ai fini igienico sanitari la cucina per essere chiusa deve prevedere la presenza di una finestra, tale variazione non è sanabile ed è necessario quindi prevedere il ripristino dell'angolo cottura come da progetto approvato; a tal fine verranno stimati i costi di ripristino.
- per quanto riguarda le difformità di posa dei muri del bagno e della camera, essendo opere interne, è possibile sanare tramite la presentazione di un progetto di sanatoria;
- per quanto riguarda la sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, si evidenzia che l'appartamento oggetto della presente perizia invade parzialmente quello che doveva essere una parte del pianerottolo del vano scala comune. Tale difformità è confermata anche dalla sovrapposizione con la scheda catastale.

Si precisa che lo sconfinamento verso un bene comune può essere sanato con l'assenso dei comproprietari delle parti comuni tramite atto notarile e previa l'individuazione della porzione di sconfinamento; pertanto, non essendo (...) possibile, in questa sede, stimare tali costi lo scrivente esperto propone di ricompenderli nell'abbattimento del valore di vendita forzata, proposto nella misura del 15%.

- per quanto riguarda le difformità di altezze riscontrate, da un punto di vista igienico sanitario si possono considerare idonee, ma per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario verificare direttamente con l'UTC di Vicenza tale aspetto, anche in considerazione di un'eventuale fiscalizzazione per le minore altezze, in base all'art. 34 del DPR 380/21; pertanto non essendo (...) possibile, in questa sede, stimare tali costi lo scrivente esperto propone di ricompenderli nell'abbattimento del valore di vendita forzata, proposto nella misura del 15%.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

- 1) Richiesta di sanatoria per ripristino e per regolarizzare le difformità interne dell'appartamento, intesa come compenso del tecnico, comprensivo di rilievo puntuale, si stima indicativamente in **€ 3.000,00;**
- 2) Demolizione della porzione di cartongesso della cucina e sistemazione del pavimento alla veneziana sottostante, comprensivo dello smaltimento, tinteggiatura e verifica dell'impianto elettrico, si stima indicativamente in **€ 2.000,00;**
- 3) Eventuale fiscalizzazione per le altezze interne difformi del piano primo e per lo sconfinamento del muro perimetrale verso il vano scala comune, poiché la sanatoria deve essere definita con l'UTC del comune di Vicenza, si procederà considerando tale costo ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del 15%.

*Si fa presente che (...) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 31/03/2023 è stata adottata la variante parziale al Piano degli interventi relativa alla Città Storica e con successiva deliberazione del 28/11/2023 n. 70 è stata adottata nuova variante del P.C.S. e quindi si è in attesa di approvazione definitiva del Consiglio comunale; in tale contesto si attua il regime di salvaguardia che comprende le normative più restrittive e i tecnici dell'UTC non si esprimono in modo definitivo sulle difformità riscontrate, in attesa appunto dell'approvazione della variante. Per tale motivo l'esperto rimanda il controllo delle difformità ad un ulteriore e puntale verifica tecnica a carico del futuro acquirente.*

*Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche.*

*Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”.*

#### **Giudizio di conformità catastale**

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

*“La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle lievi difformità dovute a spostamenti dei muri interni e perimetrali rispetto all'originale planimetria depositata.*

*Nelle schede catastali l'altezza indicata è pari a mt. 2,90 mentre l'altezza rilevata è pari a mt. 2,70/2,74 per la zona giorno/cucina/camera, mentre il bagno presenta un'altezza pari a mt. 2,68.*

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

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

*Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.*

*Dalla sovrapposizione tra stato rilevato e planimetria catastale, si evidenzia che l'appartamento oggetto della presente perizia invade parzialmente quello che doveva essere una parte del pianerottolo del vano scala comune. Tale difformità è confermata anche dalla sovrapposizione con lo stato autorizzato.*

*Si precisa che lo sconfinamento verso un bene comune può essere sanato con l'assenso dei comproprietari delle parti comuni tramite atto notarile e previa l'individuazione della porzione di sconfinamento.*

*La risoluzione della problematica rilevata potrebbe quindi essere sanata (con la collaborazione dei*

*terzi) ma, non essendo possibile prevedere ad oggi i relativi costi, questi si ritengono ricompresi nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della determinazione del valore base d'asta.".*

### **Altre informazioni per l'acquirente**

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 04.05.2024), redatta dall'esperto stimatore, Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI).

### **LOTTO 6**

#### **Per l'intero in piena proprietà**

#### **C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 4**

**part. n. 298 sub 29**, CONTRA' DO RODE n. 7, p. 2, Cat. A/3, Cl. 6, Cons. vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 56 – Tot. escluse aree scoperte mq. 56, Rendita € 278,89.

Confini (salvi i più precisi): Nord: part. n. 296; Est: part. n. 298 sub 30 e part. n. 298 sub 20 (vano scale) b.c.n.c.; Sud: part. n. 298 sub 28; Ovest: parete libera.

Trattasi di appartamento al piano secondo (superficie commerciale di mq. 54,95) sito a Vicenza in Via Contra' Do Rode n. 7 int. 6.

Facente parte di condominio a destinazione residenziale e commerciale (provvisto di ascensore) su cinque piani fuori terra, l'abitazione in oggetto risulta composta da soggiorno-pranzo con cucina "non abitabile" (v. infra sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia"), corridoio, camera e bagno finestrato.

Il soggiorno e la camera si affacciano su Contra' Do Rode con quattro terrazzini; il bagno si affaccia su un cavedio.

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

- part. n. 298 sub 19 (androne), comune ai subb 16-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36;
- part. n. 298 sub 20 (vano scale e ascensore), comune ai subb 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36;
- part. n. 298 sub 21 (vasche imhoff e sala macchine), comune ai subb 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36.

#### **Stato di possesso**

Occupato da terzi in forza di contratto di locazione stipulato in data 18.10.2022 e registrato il 19.10.2022 (ante pignoramento), di durata di 1 anno (con decorrenza dal 01.11.2022); tale durata, tuttavia, come dato atto all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 03.04.2025, è da ritenersi riconducibile a quella legale di 4+4 anni, non essendo indicata alcuna finalità transitoria; il canone mensile di locazione (pari ad € 600,00 (escluse spese condominiali)) è stato ritenuto congruo (ex

art. 2923, 3° co., c.p.c.) dall'esperto stimatore; il contratto, pertanto, è da ritenersi opponibile alla procedura.

Note:

- il contratto ha ad oggetto anche un posto auto coperto ubicato nella vicina Contra' Frasche del Gambero, in un immobile con destinazione autorizzata a deposito e non convertibile in autorimessa; tale posto auto non è compreso nel lotto in oggetto;
- sempre come dato atto all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 03.04.2025, l'occupante ha richiesto al Custode Giudiziario di poter permanere nell'abitazione dietro la corresponsione di un'indennità di occupazione; sentito il creditore procedente sul punto, lo stesso ha acconsentito a tale richiesta, sino all'aggiudicazione.

**Pratiche edilizie**

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata iniziata ante 01.09.1967.

Come si evince dalla perizia e dalla documentazione alla stessa allegata, è stata reperita la seguente documentazione:

- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n. 20149/94 = 10.8, presentata il 14.11.1994 (*"Rimozione delle grondaie e pluviali esistenti lungo i lati dell'edificio prospicienti Via Cavour e Contra' Do Rode e la posa di nuove grondaie e pluviali in rame; i pluviali hanno il terminale in ghisa. Necessita il rimaneggio della parte finale del manto di copertura nel tratto in cui si trovano infissi i ferri di supporto delle grondaie"*);
- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n. 1130/95 = 10,8,3, presentata il 24.01.1995 (*"DEMOLIZIONE DEGLI INTONACI INTERNI, PREVIA RIMOZIONE DELLE PORTE INTERNE E DEL SERRAMENTO INTERNO. RIMOZIONE DELLA CONTROSOFFITTATURA AL FINE DI RENDERE VISIBILE LA STRUTTURA DEI SOLAI, RIMOZIONE DEI PAVIMENTI. QUANTO SOPRA VIENE ESEGUITO ALLO SCOPO DI POTER ANALIZZARE LA COMPOSIZIONE E LO STATO DELLE STRUTTURE PORTANTI E DEI SOLAI DELL'EDIFICIO PER DAR CORSO ALLA STESURA E PRESENTAZIONE DI UN PROGETTO EDILIZIO DI RECUPERO DEL FABBRICATO IN OGNI SUO PIANO"*);
- Concessione Edilizia n.ri 9690/95 P.G. e 27010 U.T. del 04.10.1995 per *"RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA"*;
- Richiesta di Abitabilità n. 1149 = 10.8.3 P.G. del 16.01.1998 (n. 27010 U.T.), presentata il 15.01.1998 (rif. parte residenziale); come da pec dell'esperto stimatore in data 04.06.2025 agli atti, l'Abitabilità è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso;
- Richiesta di Abitabilità n. 10993 = 10.8.3 P.G. del 15.04.1998 (n. 27010 U.T.), presentata il 15.03.1998 (rif. unità a destinazione commerciale (non oggetto di pignoramento)); come da



Attestazione in data 16.06.1998 (n.ri 9690/95 P.G. e 27010/1 U.T.), l'Abitabilità/Agibilità è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso.

Note: nell'atto di provenienza (compravendita in data 29.06.1987 al n. 60.314 di Rep. Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza) è testualmente riportato quanto segue:

*“La parte venditrice (...)*

*Dichiara (...) che sono state eseguite sul complesso opere di abuso edilizio:*

*A) ad uso residenziale rientranti nella tipologia di abuso 7 (variazioni estetiche inerenti le vetrine)*

*- (come da tabella allegata alla Legge 28.2.1985 n. 47), per le quali è stata presentata il 19 febbraio 1986 n. 0072068012 (subalterni 1 -2) progressivo con modello 47/85 -C e 47/85 -R al Sindaco del Comune di Vicenza domanda di sanatoria;*

*- che il 19 febbraio 1986 come risulta dalla ricevuta di bollettino di C/C postale n. 286 dell'Ufficio Postale di Vicenza, è stata versata interamente l'oblazione di Lire 300.000.*

*Il tutto come risulta dalle copie conformi della domanda e ricevuta di versamento di C/C suddette allegare al titolo rispettivamente (ALLEGATI M et L);*

*B) ad uso non residenziale rientranti nella tipologia di abuso 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (come da tabella allegata alla Legge 28.2.1985 n. 47), per le quali è stata presentata il 19 febbraio 1986 n.*

*0362471604 (subalterni 4-5- 6) progressivo con modello 47/85 -D e 47/85 -R al Sindaco del Comune di Vicenza domanda di sanatoria;*

*- che il 18 febbraio 1986 come risulta dalla ricevuta di bollettino di C/C postale n. 628 dell'Ufficio Postale di Creazzo, è stata versata interamente l'oblazione di Lire 1.630.000.*

*Il tutto come risulta dalle copie conformi della domanda e ricevuta di versamento di C/C suddette allegare al titolo rispettivamente (ALLEGATI N et O).”.*

In ordine a quanto sopra, come da pec dell'esperto stimatore in data 04.06.2025 già citata, non è stata reperita documentazione.

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

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

*“Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato dal comune di Vicenza, si riportano le seguenti osservazioni precisando che, considerata la conformazione e l'andamento delle murature perimetrali irregolari del fabbricato, l'esperto non garantisce sull'esattezza del rilievo effettuato, essendo di massima e ai soli fini estimativi, per cui si raccomanda la puntuale verifica da parte dell'acquirente:*

#### **Appartamento piano secondo:**

- *difformità di sagoma;*
- *si evidenzia che l'appartamento nel lato soggiorno-cucina è più piccolo rispetto al progetto*



*approvato e quindi il pianerottolo del vano scala comune risulterebbe più grande;*

- vi sono alcuni spostamenti dei muri interni del bagno, della camera e il muro dell'angolo cottura;*
- la finestrella del bagno risulta essere più piccola rispetto al progetto approvato;*
- da rilievo, si riscontra la presenza di una cucina chiusa verso il lato ovest da parete in cartongesso, anziché un angolo cottura aperto sul soggiorno/pranzo;*
- con riguardo alle altezze, l'altezza indicata è pari a mt. 2,90 mentre l'altezza rilevata è pari a mt. 2,70 per la zona giorno/angolo cottura, mt. 2.73 nella camera, mentre il bagno presenta un'altezza pari a mt. 2,66;*

*(...)*

*Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:*

- per quanto riguarda le difformità della zona giorno/cucina, sentito l'ufficio tecnico e anche l'ufficio igiene dell'aulss8 Vicenza, appurato che ai fini igienico sanitari la cucina per essere chiusa deve prevedere la presenza di una finestra, tale variazione non è sanabile ed è necessario quindi prevedere il ripristino dell'angolo cottura come da progetto approvato e sarà quindi necessario rimuovere parte della cucina esistente; a tal fine verranno stimati i costi di ripristino.*
- per quanto riguarda le difformità di posa dei muri del bagno e della camera, nonché le difformità di forometrie, è possibile sanare tramite la presentazione di un progetto di sanatoria;*
- per quanto riguarda le difformità di altezze riscontrate, da un punto di vista igienico sanitario si possono considerare idonee, ma per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario verificare direttamente con l'UTC di Vicenza tale aspetto, anche in considerazione di un'eventuale fiscalizzare per le minore altezze, in base all'art. 34 del DPR 380/21; pertanto non essendo (...) possibile, in questa sede, stimare tali costi lo scrivente esperto propone di ricomprenderli nell'abbattimento del valore di vendita forzata, proposto nella misura del 15%.*

*Valutazione di massima dei costi sopra elencati:*

- 1) Richiesta di sanatoria per ripristino e per regolarizzare le difformità interne e forometriche esterne dell'appartamento, intesa come compenso del tecnico, comprensivo di rilievo puntuale, si stima indicativamente in € 3.500,00;*
- 2) Demolizione della porzione di cartongesso della cucina e sistemazione del pavimento alla veneziana sottostante, comprensivo dello smaltimento, tinteggiatura e verifica dell'impianto elettrico, si stima indicativamente in € 2.500,00;*
- 3) Eventuale fiscalizzazione per le altezze interne difformi del piano (...), poiché la sanatoria deve essere definita con l'UTC del comune di Vicenza, si procederà considerando tale costo ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella*

*misura del 15%.*

*Si fa presente che (...) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 31/03/2023 è stata adottata la variante parziale al Piano degli interventi relativa alla Città Storica e con successiva deliberazione del 28/11/2023 n. 70 è stata adottata nuova variante del P.C.S. e quindi si è in attesa di approvazione definitiva del Consiglio comunale; in tale contesto si attua il regime di salvaguardia che comprende le normative più restrittive e i tecnici dell'UTC non si esprimono in modo definitivo sulle difformità riscontrate, in attesa appunto dell'approvazione della variante. Per tale motivo l'esperto rimanda il controllo delle difformità ad un ulteriore e puntale verifica tecnica a carico del futuro acquirente.*

*Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche.*

*Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”.*

#### **Giudizio di conformità catastale**

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

*“La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a spostamenti dei muri interni e perimetrali rispetto all'originale planimetria depositata.*

*Nelle schede catastali l'altezza indicata è pari a mt. 2,80 per la zona giorno e mt. 2,94 per la camera ed il bagno mentre l'altezza rilevata è pari a mt. 2,70/2,71 per la zona giorno e mt. 2,73/2,66 per la camera e per il bagno.*

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

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

*Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.*

*Dalla sovrapposizione tra stato rilevato e planimetria catastale, si evidenzia che l'appartamento oggetto della presente perizia è più piccolo e quindi il pianerottolo del vano scala comune è più grande. Tale difformità è confermata anche dalla sovrapposizione con lo stato autorizzato.*

*Si precisa che la difformità rispetto al bene comune può essere sanata con l'assenso dei comproprietari delle parti comuni tramite atto notarile e previa l'individuazione della porzione difforme.*

*La risoluzione della problematica rilevata potrebbe quindi essere sanata (con la collaborazione dei terzi) ma, non essendo possibile prevedere ad oggi i relativi costi, questi si ritengono ricompresi nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della determinazione del valore base d'asta.".*

### **Altre informazioni per l'acquirente**

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 04.07.2025), redatta dall'esperto stimatore, Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI).

### **LOTTO 8**

#### **Per l'intero in piena proprietà**

#### **C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 4**

**part. n. 298 sub 31**, CONTRA' DO RODE n. 7, p. 2, Cat. A/3, Cl. 6, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 94 – Tot. escluse aree scoperte mq. 94, Rendita € 418,33.

Confini (salvi i più precisi): Nord: part. n. 298 sub 30; Est: parete libera; Sud: part. n. 298 sub 28; Ovest: part. n. 298 sub 20 (vano scale) b.c.n.c..

Trattasi di appartamento al piano secondo (superficie commerciale di mq. 90,86) sito a Vicenza in Via Contra' Do Rode n. 7 int. 8.

Facente parte di condominio a destinazione residenziale e commerciale (provvisto di ascensore) su cinque piani fuori terra, l'abitazione in oggetto risulta composta da soggiorno-pranzo con cucina (v. infra sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia"), corridoio, due camere, wc e bagno entrambi finestrati.

Il soggiorno-pranzo e le due camere si affacciano su Contrà Camillo Benso Cavour; il wc e il bagno si affacciano su un cavedio.

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

- part. n. 298 sub 19 (androne), comune ai subb 16-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36;
- part. n. 298 sub 20 (vano scale e ascensore), comune ai subb 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36;
- part. n. 298 sub 21 (vasche imhoff e sala macchine), comune ai subb 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36.

#### **Stato di possesso**

Occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 15.05.2014 e registrato il 22.05.2014 (ante pignoramento), con decorrenza dal 01.06.2014 e prossima scadenza il 31.05.2026; il canone mensile di locazione (pari, come dato atto all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 03.04.2025, ad € 650,00) è stato ritenuto congruo (ex art. 2923, 3° co., c.p.c.)

dall'esperto stimatore; si segnala che, con provvedimento in data 22.05.2025, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il Custode Giudiziario ad avviare il procedimento di sfratto per morosità.

Note: il contratto ha ad oggetto anche un posto auto coperto ubicato nella vicina Contra' Frasche del Gambero, in un immobile con destinazione autorizzata a deposito e non convertibile in autorimessa; tale posto auto non è compreso nel lotto in oggetto.

### **Pratiche edilizie**

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata iniziata ante 01.09.1967.

Come si evince dalla perizia e dalla documentazione alla stessa allegata, è stata reperita la seguente documentazione:

- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n. 20149/94 = 10.8, presentata il 14.11.1994 (*"Rimozione delle grondaie e pluviali esistenti lungo i lati dell'edificio prospicienti Via Cavour e Contra' Do Rode e la posa di nuove grondaie e pluviali in rame; i pluviali hanno il terminale in ghisa. Necessita il rimaneggio della parte finale del manto di copertura nel tratto in cui si trovano infissi i ferri di supporto delle grondaie"*);
- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n. 1130/95 = 10,8,3, presentata il 24.01.1995 (*"DEMOLIZIONE DEGLI INTONACI INTERNI, PREVIA RIMOZIONE DELLE PORTE INTERNE E DEL SERRAMENTO INTERNO. RIMOZIONE DELLA CONTROSOFFITTATURA AL FINE DI RENDERE VISIBILE LA STRUTTURA DEI SOLAI, RIMOZIONE DEI PAVIMENTI. QUANTO SOPRA VIENE ESEGUITO ALLO SCOPO DI POTER ANALIZZARE LA COMPOSIZIONE E LO STATO DELLE STRUTTURE PORTANTI E DEI SOLAI DELL'EDIFICIO PER DAR CORSO ALLA STESURA E PRESENTAZIONE DI UN PROGETTO EDILIZIO DI RECUPERO DEL FABBRICATO IN OGNI SUO PIANO"*);
- Concessione Edilizia n.ri 9690/95 P.G. e 27010 U.T. del 04.10.1995 per *"RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA"*;
- Richiesta di Abitabilità n. 1149 = 10.8.3 P.G. del 16.01.1998 (n. 27010 U.T.), presentata il 15.01.1998 (rif. parte residenziale); come da pec dell'esperto stimatore in data 04.06.2025 agli atti, l'Abitabilità è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso;
- Richiesta di Abitabilità n. 10993 = 10.8.3 P.G. del 15.04.1998 (n. 27010 U.T.), presentata il 15.03.1998 (rif. unità a destinazione commerciale (non oggetto di pignoramento)); come da Attestazione in data 16.06.1998 (n.ri 9690/95 P.G. e 27010/1 U.T.), l'Abitabilità/Agibilità è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso.

Note: nell'atto di provenienza (compravendita in data 29.06.1987 al n. 60.314 di Rep. Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza) è testualmente riportato quanto segue:

*“La parte venditrice (...)*

*Dichiara (...) che sono state eseguite sul complesso opere di abuso edilizio:*

*A) ad uso residenziale rientranti nella tipologia di abuso 7 (variazioni estetiche inerenti le vetrine)  
- (come da tabella allegata alla Legge 28.2.1985 n. 47), per le quali è stata presentata il 19 febbraio 1986 n. 0072068012 (subalterni 1 -2) progressivo con modello 47/85 -C e 47/85 -R al Sindaco del Comune di Vicenza domanda di sanatoria;*

*- che il 19 febbraio 1986 come risulta dalla ricevuta di bollettino di C/C postale n. 286 dell'Ufficio Postale di Vicenza, è stata versata interamente l'oblazione di Lire 300.000.*

*Il tutto come risulta dalle copie conformi della domanda e ricevuta di versamento di C/C suddette allegare al titolo rispettivamente (ALLEGATI M et L);*

*B) ad uso non residenziale rientranti nella tipologia di abuso 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (come da tabella allegata alla Legge 28.2.1985 n. 47), per le quali è stata presentata il 19 febbraio 1986 n. 0362471604 (subalterni 4-5- 6) progressivo con modello 47/85 -D e 47/85 -R al Sindaco del Comune di Vicenza domanda di sanatoria;*

*- che il 18 febbraio 1986 come risulta dalla ricevuta di bollettino di C/C postale n. 628 dell'Ufficio Postale di Creazzo, è stata versata interamente l'oblazione di Lire 1.630.000.*

*Il tutto come risulta dalle copie conformi della domanda e ricevuta di versamento di C/C suddette allegare al titolo rispettivamente (ALLEGATI N et O).”.*

In ordine a quanto sopra, come da pec dell'esperto stimatore in data 04.06.2025 già citata, non è stata reperita documentazione.

#### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

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

*“Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato dal comune di Vicenza, si riportano le seguenti osservazioni precisando che, considerata la conformazione e l'andamento delle murature perimetrali irregolari del fabbricato, l'esperto non garantisce sull'esattezza del rilievo effettuato, essendo di massima e ai soli fini estimativi, per cui si raccomanda la puntuale verifica da parte dell'acquirente:*

#### **Appartamento piano secondo:**

- *difformità di sagoma;*
- *nel progetto approvato, l'unità è approvata come appartamento bicamere con soggiorno-pranzo - angolo cottura in un unico vano e due bagni. Da segnalare la presenza di una cucina chiusa da pareti in cartongesso, non conforme al progetto autorizzato;*
- *si riscontra un leggero spostamento di alcuni muri interni, in particolare il muro di divisione delle due camere e nei bagni;*

- con riguardo alle altezze, l'altezza indicata è pari a mt. 2,90 mentre l'altezza rilevata è pari a mt. 2,74 per la zona giorno, mentre un bagno presenta un'altezza pari a mt. 2,48 e le camere un'altezza di mt. 2.69-70;

(...)

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:

- per quanto riguarda le difformità della zona giorno/cucina, sentito l'ufficio tecnico e anche l'ufficio igiene dell'Aulss8 Vicenza, appurato che ai fini igienico sanitari la cucina per essere chiusa deve prevedere la presenza di una finestra, tale variazione non può essere sanata ed è necessario quindi prevedere il ripristino del vano aperto con angolo cottura come da progetto approvato; a tal fine verranno stimati i costi di ripristino.
- per quanto riguarda le difformità interne è possibile sanare tramite la presentazione di un progetto di sanatoria;
- per quanto riguarda le difformità di altezze riscontrate, da un punto di vista igienico sanitario si possono considerare idonee, ma per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario verificare direttamente con l'UTC di Vicenza tale aspetto, anche in considerazione di un'eventuale fiscalizzare per le minore altezze, in base all'art. 34 del DPR 380/21; pertanto non essendo (...) possibile, in questa sede, stimare tali costi lo scrivente esperto propone di ricomprenderli nell'abbattimento del valore di vendita forzata, proposto nella misura del 15%.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

- 1) Richiesta di sanatoria (...) (per) ripristino (e) per regolarizzare le difformità dell'appartamento, intesa come compenso del tecnico, comprensivo di rilievo puntuale, si stima indicativamente in **€ 4.000,00**;
- 2) Demolizione dei cartongessi e sistemazione del pavimento alla veneziana sottostante, comprensivo dello smaltimento, tinteggiatura e verifica dell'impianto elettrico, si stima indicativamente in **€ 3.000,00**
- 3) Eventuale fiscalizzazione per le altezze interne difformi del piano secondo, si procederà considerando tale costo ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del 15%.

Si fa presente che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 31/03/2023 è stata adottata la variante parziale al Piano degli interventi relativa alla Città Storica e con successiva deliberazione del 28/11/2023 n. 70 è stata adottata nuova variante parziale del P.C.S. e quindi si è in attesa di approvazione definitiva del Consiglio comunale; in tale contesto si attua il regime di salvaguardia che comprende le normative più restrittive e i tecnici dell'UTC non si esprimono in modo definitivo sulle difformità riscontrate, in attesa appunto dell'approvazione della variante. Per tale motivo

*l'esperto rimanda il controllo delle difformità ad un ulteriore e puntuale verifica tecnica a carico del futuro acquirente.*

*Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche.*

*Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”.*

### **Giudizio di conformità catastale**

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

*“La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a spostamenti/variazioni dei muri interni e perimetrali rispetto all'originale planimetria depositata.*

*Nelle schede catastali l'altezza indicata è pari a mt. 3,05 per la zona giorno, mt. 2,70 per il bagno e il wc e mt. 2,82 per le camere mentre l'altezza rilevata è pari a mt. 2,74 per la zona giorno, mt. 2,48 per il bagno e il wc e mt. 2,69/2,70 per le camere.*

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

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

*Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”.*

### **Altre informazioni per l'acquirente**

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 04.05.2024), redatta dall'esperto stimatore, Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI).

### **LOTTO 9**

#### **Per l'intero in piena proprietà**

#### **C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 4**

**part. n. 298 sub 32**, CONTRA' DO RODE n. 7, p. 3-4, Cat. A/3, Cl. 6, Cons. vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 73 – Tot. escluse aree scoperte mq. 73, Rendita € 278,89.

Confini (salvi i più precisi):

- al p. 3: Nord: part. n. 298 sub 20 (vano scale) b.c.n.c.; Est: cavedio part. n. 299; Sud: part. n. 303 e parete libera; Ovest: parete libera;

- al p. 4: Nord: part. n. 298 sub 33; Est: parete libera; Sud: parete libera; Ovest: parete libera.

Trattasi di appartamento al piano terzo con soppalco al piano quarto (superficie commerciale di mq.



62,52) sito a Vicenza in Via Contra' Do Rode n. 7 int. 9.

Facente parte di condominio a destinazione residenziale e commerciale (provvisto di ascensore) su cinque piani fuori terra, l'abitazione in oggetto risulta composta da ingresso, bagno non finestrato, soggiorno-pranzo con cucina "non abitabile" (v. infra sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia") e stanza utilizzata come camera, oltre scale in legno che portano al soppalco.

Il soggiorno-pranzo si affaccia su Contrà Do Rode; la stanza utilizzata come camera si affaccia su un cavedio.

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

- part. n. 298 sub 19 (androne), comune ai subb 16-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36;
- part. n. 298 sub 20 (vano scale e ascensore), comune ai subb 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36;
- part. n. 298 sub 21 (vasche imhoff e sala macchine), comune ai subb 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36.

### Stato di possesso

Occupato da terzi in forza di contratto di locazione stipulato in data 12.11.2020 e registrato ante pignoramento, con decorrenza dal 01.12.2020 e scadenza il 30.06.2022; tale durata, tuttavia, come dato atto all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 03.04.2025, è da ritenersi riconducibile a quella legale di 4+4 anni, non essendo indicata alcuna finalità transitoria; il canone mensile di locazione (pari ad € 550,00 (escluse spese condominiali)) è stato ritenuto congruo (ex art. 2923, 3° co., c.p.c.) dall'esperto stimatore; il contratto, pertanto, è da ritenersi opponibile alla procedura.

Note: il contratto ha ad oggetto anche un posto auto coperto ubicato nella vicina Contra' Frasche del Gambero, in un immobile con destinazione autorizzata a deposito e non convertibile in autorimessa; tale posto auto non è compreso nel lotto in oggetto.

### Pratiche edilizie

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata iniziata ante 01.09.1967.

Come si evince dalla perizia e dalla documentazione alla stessa allegata, è stata reperita la seguente documentazione:

- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n. 20149/94 = 10,8, presentata il 14.11.1994 (*"Rimozione delle grondaie e pluviali esistenti lungo i lati dell'edificio prospicienti Via Cavour e Contra' Do Rode e la posa di nuove grondaie e pluviali in rame; i pluviali hanno il terminale in ghisa. Necessita il rimaneggio della parte finale del manto di copertura nel tratto in cui si trovano infissi i ferri di supporto delle grondaie"*);
- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n. 1130/95 = 10,8,3,

presentata il 24.01.1995 (*“DEMOLIZIONE DEGLI INTONACI INTERNI, PREVIA RIMOZIONE DELLE PORTE INTERNE E DEL SERRAMENTO INTERNO. RIMOZIONE DELLA CONTROSOFFITTATURA AL FINE DI RENDERE VISIBILE LA STRUTTURA DEI SOLAI, RIMOZIONE DEI PAVIMENTI. QUANTO SOPRA VIENE ESEGUITO ALLO SCOPO DI POTER ANALIZZARE LA COMPOSIZIONE E LO STATO DELLE STRUTTURE PORTANTI E DEI SOLAI DELL’EDIFICIO PER DAR CORSO ALLA STESURA E PRESENTAZIONE DI UN PROGETTO EDILIZIO DI RECUPERO DEL FABBRICATO IN OGNI SUO PIANO”*);

- Concessione Edilizia n.ri 9690/95 P.G. e 27010 U.T. del 04.10.1995 per *“RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA”*;

- Richiesta di Abitabilità n. 1149 = 10.8.3 P.G. del 16.01.1998 (n. 27010 U.T.), presentata il 15.01.1998 (rif. parte residenziale); come da pec dell’esperto stimatore in data 04.06.2025 agli atti, l’Abitabilità è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso;

- Richiesta di Abitabilità n. 10993 = 10.8.3 P.G. del 15.04.1998 (n. 27010 U.T.), presentata il 15.03.1998 (rif. unità a destinazione commerciale (non oggetto di pignoramento)); come da Attestazione in data 16.06.1998 (n.ri 9690/95 P.G. e 27010/1 U.T.), l’Abitabilità/Agibilità è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso.

Note: nell’atto di provenienza (compravendita in data 29.06.1987 al n. 60.314 di Rep. Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza) è testualmente riportato quanto segue:

*“La parte venditrice (...)*

*Dichiara (...) che sono state eseguite sul complesso opere di abuso edilizio:*

**A)** *ad uso residenziale rientranti nella tipologia di abuso 7 (variazioni estetiche inerenti le vetrine)*

*- (come da tabella allegata alla Legge 28.2.1985 n. 47), per le quali è stata presentata il 19 febbraio 1986 n. 0072068012 (subalterni 1 -2) progressivo con modello 47/85 -C e 47/85 -R al Sindaco del Comune di Vicenza domanda di sanatoria;*

*- che il 19 febbraio 1986 come risulta dalla ricevuta di bollettino di C/C postale n. 286 dell’Ufficio Postale di Vicenza, è stata versata interamente l’oblazione di Lire 300.000.*

*Il tutto come risulta dalle copie conformi della domanda e ricevuta di versamento di C/C suddette allegate al titolo rispettivamente (**ALLEGATI M et L**);*

**B)** *ad uso non residenziale rientranti nella tipologia di abuso 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (come da tabella allegata alla Legge 28.2.1985 n. 47), per le quali è stata presentata il 19 febbraio 1986 n. 0362471604 (subalterni 4-5- 6) progressivo con modello 47/85 -D e 47/85 -R al Sindaco del Comune di Vicenza domanda di sanatoria;*

*- che il 18 febbraio 1986 come risulta dalla ricevuta di bollettino di C/C postale n. 628 dell’Ufficio Postale di Creazzo, è stata versata interamente l’oblazione di Lire 1.630.000.*

*Il tutto come risulta dalle copie conformi della domanda e ricevuta di versamento di C/C suddette allegare al titolo rispettivamente (ALLEGATI N et O).”.*

In ordine a quanto sopra, come da pec dell'esperto stimatore in data 04.06.2025 già citata, non è stata reperita documentazione.

#### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

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

*“Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato dal comune di Vicenza, si riportano le seguenti osservazioni precisando che, considerata la conformazione e l'andamento delle murature perimetrali irregolari del fabbricato, l'esperto non garantisce sull'esattezza del rilievo effettuato, essendo di massima e ai soli fini estimativi, per cui si raccomanda la puntuale verifica da parte dell'acquirente:*

#### **Appartamento piano terzo e soppalco:**

- *leggera difformità di sagoma, in particolare la parete lato est risulta essere più inclinata rispetto all'approvato, ma sarà necessario fare ulteriori verifiche;*
- *nel progetto approvato, l'unità è approvata come monolocale con angolo cottura, bagno e soppalco. Da rilievo, si riscontra la presenza di una cucina chiusa da pareti in cartongesso, un soggiorno-pranzo e una camera, mentre le scale di accesso al soppalco sono state realizzate dal lato sud, anziché nel lato nord come da progetto autorizzato;*
- *la superficie del soppalco risulta essere più ampia e traslata verso est; vi è la presenza di una piccola apertura che porta ad un vano nel sottotetto non autorizzato; non è stato possibile misurare tale vano per la presenza di oggettistica varia;*
- *con riguardo alle altezze, l'altezza indicata è pari a mt. 2,90 l'altezza rilevata è pari a mt. 2,49 per la zona giorno sotto soppalco, mt. 2,91 per la stanza uso camera lato finestra e mt. 4,12 lato interno porta, mt. 2,40 per il bagno e mt. 3,48 per zona giorno lato contra' Do Rode, per il soppalco mt. 1,99/2,61/1,68.*
- *nel bagno la parete a nord presenta una piega non evidenziata nei progetti;*

*(...)*

#### **Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:**

*- per quanto riguarda le difformità della zona giorno/cucina/stanza sentito l'ufficio tecnico e anche l'ufficio igiene dell'aulss8 Vicenza, appurato che ai fini igienico sanitari la cucina per essere chiusa deve prevedere la presenza di una finestra e che la camera non può affacciarsi su un cavedio, tali variazioni non possono essere sanate ed è necessario quindi prevedere il ripristino del vano aperto con angolo cottura come da progetto approvato. Da verificare se è possibile mantenere l'angolo cottura nell'attuale posizione, evitando così ulteriori costi di ripristino degli*

*impianti e considerare che la demolizione del muro dell'attuale stanza est, riguarderà solo la porzione di cartongesso sotto la struttura portante del soppalco; a tal fine verranno stimati i costi di ripristino.*

*- per quanto riguarda la diversa posizione del soppalco, la sua maggiore superficie sarà sanabile se la superficie a pavimento del soppalco non supera il 50% della superficie del monolocale, (superficie principale con servizi), tramite presentazione di progetto di sanatoria comprensivo anche delle difformità interne ed esterne; il vano nel sottotetto non autorizzato deve essere chiuso poiché non sanabile. Si precisa che il locale soppalco non può essere destinato a camera da letto.*

*- per quanto riguarda le difformità di altezze riscontrate, da un punto di vista igienico sanitario si possono considerare idonee, ma per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario verificare direttamente con l'UTC di Vicenza tale aspetto, anche in considerazione di un'eventuale fiscalizzare per le diverse altezze, in base all'art. 34 del DPR 380/21; pertanto non essendo il possibile, in questa sede, stimare tali costi lo scrivente esperto propone di ricomprenderli nell'abbattimento del valore di vendita forzata, proposto nella misura del 15%.*

*Valutazione di massima dei costi sopra elencati:*

- 1) Richiesta di sanatoria (...) (per) ripristino (e) per regolarizzare le difformità dell'appartamento, intesa come compenso del tecnico, comprensivo di rilievo puntuale, si stima indicativamente in € 4.000,00;*
- 2) Demolizione dei cartongessi e sistemazione del pavimento alla veneziana sottostante, comprensivo dello smaltimento, tinteggiatura e verifica dell'impianto elettrico, si stima indicativamente in € 5.000,00*
- 3) Eventuale fiscalizzazione per le altezze interne difformi del piano terzo e soppalco, si procederà considerando tale costo ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del 15%.*

*Si fa presente che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 31/03/2023 è stata adottata la variante parziale al Piano degli interventi relativa alla Città Storica e con successiva deliberazione del 28/11/2023 n. 70 è stata adottata nuova variante parziale del P.C.S. e quindi si è in attesa di approvazione definitiva del Consiglio comunale; in tale contesto si attua il regime di salvaguardia che comprende le normative più restrittive e i tecnici dell'UTC non si esprimono in modo definitivo sulle difformità riscontrate, in attesa appunto dell'approvazione della variante. Per tale motivo l'esperto rimanda il controllo delle difformità ad un ulteriore e puntuale verifica tecnica a carico del futuro acquirente.*

*Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della*

*relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche.*

*Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”.*

### **Giudizio di conformità catastale**

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

*“La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a spostamenti/variazioni dei muri interni e perimetrali rispetto all'originale planimetria depositata.*

*Nelle schede catastali l'altezza indicata è pari a mt. 2,40 per la zona giorno sotto soppalco per il bagno 2,70 e mt. 3,23 per zona giorno lato contra' Do Rode, per il soppalco mt. 1,80/2,29 mentre l'altezza rilevata è pari a mt. 2,49 per la zona giorno sotto soppalco, mt. 2,91 per la stanza uso camera lato finestra e mt. 4,12 lato interno porta, mt. 2,40 per il bagno e mt. 3,48 per zona giorno lato contra' Do Rode, per il soppalco mt. 1,99/2,61/1,68.*

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

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

*Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”.*

### **Altre informazioni per l'acquirente**

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 04.05.2024), redatta dall'esperto stimatore, Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI).

### **LOTTO 10**

#### **Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 4**

**part. n. 298 sub 33**, CONTRA' DO RODE n. 7, p. 3-4, Cat. A/3, Cl. 6, Cons. vani 3,5, Sup. Cat. Tot. mq. 70 – Tot. escluse aree scoperte mq. 70, Rendita € 325,37.

Confini (salvi i più precisi):

- al p. 3: Nord: part. n. 296; Est: part. n. 298 sub 20 (vano scale) b.c.n.c.; Sud: part. n. 298 sub 32; Ovest: parete libera;

- al p. 4: Nord: parete libera; Est: parete libera; Sud: part. n. 298 sub 32; Ovest: parete libera.

Trattasi di appartamento al piano terzo con soppalco al piano quarto (superficie commerciale di mq. 59,75) sito a Vicenza in Via Contra' Do Rode n. 7 int. 10.

Facente parte di condominio a destinazione residenziale e commerciale (provvisto di ascensore) su

cinque piani fuori terra, l'abitazione in oggetto risulta composta da ingresso, bagno finestrato, soggiorno-pranzo con cucina "non abitabile" (v. infra sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia") e camera, oltre scale in legno che portano al soppalco.

Il soggiorno-pranzo e la camera si affacciano su Contrà Do Rode; il bagno si affaccia su un cavedio.

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

- part. n. 298 sub 19 (androne), comune ai subb 16-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36;
- part. n. 298 sub 20 (vano scale e ascensore), comune ai subb 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36;
- part. n. 298 sub 21 (vasche imhoff e sala macchine), comune ai subb 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36.

### **Stato di possesso**

Occupato da terzi in forza di contratto di locazione stipulato in data 27.07.2022 e registrato il 03.08.2022 (ante pignoramento), di durata di 1 anno (con decorrenza dal 01.08.2022); tale durata, tuttavia, come dato atto all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 03.04.2025, è da ritenersi riconducibile a quella legale di 4+4 anni, non essendo indicata alcuna finalità transitoria; il canone mensile di locazione (pari ad € 350,00 (escluse spese condominiali)) è stato ritenuto congruo (ex art. 2923, 3° co., c.p.c.) dall'esperto stimatore; il contratto, pertanto, è da ritenersi opponibile alla procedura.

### **Pratiche edilizie**

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata iniziata ante 01.09.1967.

Come si evince dalla perizia e dalla documentazione alla stessa allegata, è stata reperita la seguente documentazione:

- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n. 20149/94 = 10,8, presentata il 14.11.1994 (*"Rimozione delle grondaie e pluviali esistenti lungo i lati dell'edificio prospicienti Via Cavour e Contra' Do Rode e la posa di nuove grondaie e pluviali in rame; i pluviali hanno il terminale in ghisa. Necessita il rimaneggio della parte finale del manto di copertura nel tratto in cui si trovano infissi i ferri di supporto delle grondaie"*);
- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n. 1130/95 = 10,8,3, presentata il 24.01.1995 (*"DEMOLIZIONE DEGLI INTONACI INTERNI, PREVIA RIMOZIONE DELLE PORTE INTERNE E DEL SERRAMENTO INTERNO. RIMOZIONE DELLA CONTROSOFFITTATURA AL FINE DI RENDERE VISIBILE LA STRUTTURA DEI SOLAI, RIMOZIONE DEI PAVIMENTI. QUANTO SOPRA VIENE ESEGUITO ALLO SCOPO DI POTER ANALIZZARE LA COMPOSIZIONE E LO STATO DELLE STRUTTURE PORTANTI E DEI SOLAI*

*DELL'EDIFICIO PER DAR CORSO ALLA STESURA E PRESENTAZIONE DI UN PROGETTO EDILIZIO DI RECUPERO DEL FABBRICATO IN OGNI SUO PIANO”);*

- Concessione Edilizia n.ri 9690/95 P.G. e 27010 U.T. del 04.10.1995 per “*RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA*”;

- Richiesta di Abitabilità n. 1149 = 10.8.3 P.G. del 16.01.1998 (n. 27010 U.T.), presentata il 15.01.1998 (rif. parte residenziale); come da pec dell'esperto stimatore in data 04.06.2025 agli atti, l'Abitabilità è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso;

- Richiesta di Abitabilità n. 10993 = 10.8.3 P.G. del 15.04.1998 (n. 27010 U.T.), presentata il 15.03.1998 (rif. unità a destinazione commerciale (non oggetto di pignoramento)); come da Attestazione in data 16.06.1998 (n.ri 9690/95 P.G. e 27010/1 U.T.), l'Abitabilità/Agibilità è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso.

Note: nell'atto di provenienza (compravendita in data 29.06.1987 al n. 60.314 di Rep. Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza) è testualmente riportato quanto segue:

*“La parte venditrice (...)*

*Dichiara (...) che sono state eseguite sul complesso opere di abuso edilizio:*

***A)** ad uso residenziale rientranti nella tipologia di abuso 7 (variazioni estetiche inerenti le vetrine)*

*- (come da tabella allegata alla Legge 28.2.1985 n. 47), per le quali è stata presentata il 19 febbraio 1986 n. 0072068012 (subalterni 1 -2) progressivo con modello 47/85 -C e 47/85 -R al Sindaco del Comune di Vicenza domanda di sanatoria;*

*- che il 19 febbraio 1986 come risulta dalla ricevuta di bollettino di C/C postale n. 286 dell'Ufficio Postale di Vicenza, è stata versata interamente l'oblazione di Lire 300.000.*

*Il tutto come risulta dalle copie conformi della domanda e ricevuta di versamento di C/C suddette allegate al titolo rispettivamente (**ALLEGATI M et L**);*

***B)** ad uso non residenziale rientranti nella tipologia di abuso 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (come da tabella allegata alla Legge 28.2.1985 n. 47), per le quali è stata presentata il 19 febbraio 1986 n. 0362471604 (subalterni 4-5- 6) progressivo con modello 47/85 -D e 47/85 -R al Sindaco del Comune di Vicenza domanda di sanatoria;*

*- che il 18 febbraio 1986 come risulta dalla ricevuta di bollettino di C/C postale n. 628 dell'Ufficio Postale di Creazzo, è stata versata interamente l'oblazione di Lire 1.630.000.*

*Il tutto come risulta dalle copie conformi della domanda e ricevuta di versamento di C/C suddette allegate al titolo rispettivamente (**ALLEGATI N et O**).”.*

In ordine a quanto sopra, come da pec dell'esperto stimatore in data 04.06.2025 già citata, non è stata reperita documentazione.

**Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**



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

*“Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato dal comune di Vicenza, si riportano le seguenti osservazioni precisando che, considerata la conformazione e l'andamento delle murature perimetrali irregolari del fabbricato, l'esperto non garantisce sull'esattezza del rilievo effettuato, essendo di massima e ai soli fini estimativi, per cui si raccomanda la puntuale verifica da parte dell'acquirente:*

**Appartamento piano terzo e soppalco:**

- *difformità di sagoma;*
- *nel progetto approvato, l'unità è approvata come monolocale con camera, bagno e soppalco. Da rilievo, si riscontra la presenza di una cucina chiusa da pareti in cartongesso;*
- *dalla sovrapposizione tra stato rilevato e progetto approvato, risulta che l'appartamento, lato ingresso e cucina, risulta essere è più piccolo e quindi il pianerottolo del vano scala comune è più grande;*
- *la superficie del soppalco risulta essere minore rispetto al progetto approvato e la rampa della scala di accesso al soppalco risulta traslata verso ovest;*
- *vi sono alcuni spostamenti dei muri interni del bagno, della camera, mentre la finestra del bagno risulta essere più piccola rispetto al progetto autorizzato;*
- *con riguardo alle altezze, l'altezza indicata in progetto è pari a mt. 2,90 mentre le altezze rilevate sono pari a mt. 2,49/2,50 per la zona giorno sotto soppalco e angolo cucina, mt. 3,45/4,07/3,70 per la camera, mt. 2,3,64/3,09 per il bagno e mt. 3,48 per zona giorno lato contrà Do Rode, per il soppalco mt. 2,45/1,92.*

(...)

**Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:**

- *per quanto riguarda le difformità della zona giorno/cucina, sentito l'ufficio tecnico e anche l'ufficio igiene dell'aulss8 Vicenza, appurato che ai fini igienico sanitari la cucina per essere chiusa deve prevedere la presenza di una finestra, tale variazione non è sanabile ed è necessario quindi prevedere il ripristino dell'angolo cottura come da progetto approvato e sarà quindi necessario rimuovere parte del divisorio esistente; a tal fine verranno stimati i costi di ripristino.*
- *per quanto riguarda lo spostamento del muro lato ingresso e cucina, comporta probabilmente una minore superficie dell'appartamento, così come la superficie del soppalco; tali difformità andranno sanate previa verifica del progetto direttamente con l'UTC di Vicenza, tramite presentazione di un progetto di sanatoria;*
- *per quanto riguarda le difformità forometriche del bagno, è possibile sanare tramite la presentazione di un progetto di sanatoria;*

*- per quanto riguarda le difformità di altezze riscontrate, da un punto di vista igienico sanitario si possono considerare idonee, ma per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario verificare direttamente con l'UTC di Vicenza tale aspetto, anche in considerazione di un'eventuale fiscalizzare per le minore altezze, in base all'art. 34 del DPR 380/21; pertanto non essendo il possibile, in questa sede, stimare tali costi lo scrivente esperto propone di ricomprenderli nell'abbattimento del valore di vendita forzata, proposto nella misura del 15%.*

*Valutazione di massima dei costi sopra elencati:*

- 1) Richiesta di sanatoria per ripristino e per regolarizzare le difformità interne e forometriche esterne dell'appartamento, intesa come compenso del tecnico, comprensivo di rilievo puntuale, si stima indicativamente in € 3.500,00;*
- 2) Demolizione della porzione di cartongesso della cucina e sistemazione del pavimento alla veneziana sottostante, comprensivo dello smaltimento, tinteggiatura e verifica dell'impianto elettrico, si stima indicativamente in € 2.500,00;*
- 3) Eventuale fiscalizzazione per le altezze interne difformi del piano terzo e soppalco oltre la minore superficie dello stesso, poiché la sanatoria deve essere definita con l'UTC del comune di Vicenza, si procederà considerando tale costo ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del 15%.*

*Si fa presente che (...) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 31/03/2023 è stata adottata la variante parziale al Piano degli interventi relativa alla Città Storica e con successiva deliberazione del 28/11/2023 n. 70 è stata adottata nuova variante del P.C.S. e quindi si è in attesa di approvazione definitiva del Consiglio comunale; in tale contesto si attua il regime di salvaguardia che comprende le normative più restrittive e i tecnici dell'UTC non si esprimono in modo definitivo sulle difformità riscontrate, in attesa appunto dell'approvazione della variante. Per tale motivo l'esperto rimanda il controllo delle difformità ad un ulteriore puntuale verifica tecnica a carico del futuro acquirente.*

*Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche.*

*Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”.*

**Giudizio di conformità catastale**

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

*“La planimetria catastale dell’abitazione presenta delle difformità dovute a spostamenti/variazioni dei muri interni e perimetrali rispetto all’originale planimetria depositata.*

*Nelle schede catastali l’altezza indicata è pari a mt. 2,40 per la zona giorno sotto soppalco e l’angolo cucina, mt. 3,09 per il bagno, mt. 3,50 per zona giorno lato contrà Do Rode, mt. 3,40/4,16 per la camera, per il soppalco mt. 2,01/2,55/1,91 mentre le altezze rilevate sono pari a mt. 2,49/2,50 per la zona giorno sotto soppalco e angolo cucina, mt. 3,45/4,07/3,70 per la camera, mt. 2,3,64/3,09 per il bagno e mt. 3,48 per zona giorno lato contrà Do Rode, per il soppalco mt. 2,45/1,92.*

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

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

*Tale costo verrà posto a carico dell’acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d’asta dell’immobile.*

*Dalla sovrapposizione tra stato rilevato e planimetria catastale, si evidenzia che l’appartamento oggetto della presente perizia è più piccolo e quindi il pianerottolo del vano scala comune è più grande. Tale difformità è confermata anche dalla sovrapposizione con lo stato autorizzato.*

*Si precisa che la difformità rispetto al bene comune può essere sanata con l’assenso dei comproprietari delle parti comuni tramite atto notarile e previa l’individuazione della porzione difforme.*

*La risoluzione della problematica rilevata potrebbe quindi essere sanata (con la collaborazione dei terzi) ma, non essendo possibile prevedere ad oggi i relativi costi, questi si ritengono ricompresi nell’abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della determinazione del valore base d’asta.”.*

### **Altre informazioni per l’acquirente**

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 04.05.2024), redatta dall’esperto stimatore, Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI).

### **LOTTO 11**

#### **Per l’intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 4**

**part. n. 298 sub 34**, CONTRA’ DO RODE n. 7, p. 3, Cat. A/3, Cl. 6, Cons. vani 2,5, Sup. Cat. Tot. mq. 56 – Tot. escluse aree scoperte mq. 56, Rendita € 232,41.

Confini (salvi i più precisi): Nord: part. n. 296; Est: parete libera; Sud: part. n. 298 sub 20 (vano scale) b.c.n.c.; Ovest: part. n. 298 sub 33.

Trattasi di appartamento al piano terzo (superficie commerciale di mq. 55,60) sito a Vicenza in Via

Contra' Do Rode n. 7 int. 11.

Facente parte di condominio a destinazione residenziale e commerciale (provvisto di ascensore) su cinque piani fuori terra, l'abitazione in oggetto risulta composta da ingresso, bagno non finestrato, soggiorno-pranzo con cucina "non abitabile" (v. infra sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia") e camera.

Il soggiorno-pranzo si affaccia su Contrà Camillo Benso Cavour; la camera si affaccia su un cavedio.

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

- part. n. 298 sub 19 (androne), comune ai subb 16-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36;
- part. n. 298 sub 20 (vano scale e ascensore), comune ai subb 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36;
- part. n. 298 sub 21 (vasche imhoff e sala macchine), comune ai subb 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36.

### Stato di possesso

Occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni con decorrenza dal 01.08.2020, privo di registrazione; il canone mensile di locazione (pari ad € 450,00 (escluse spese condominiali)) è stato ritenuto congruo (ex art. 2923, 3° co., c.p.c.) dall'esperto stimatore; si segnala che, con provvedimento in data 26.05.2025, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto l'immediata liberazione.

Note: il contratto ha ad oggetto anche un posto auto coperto ubicato nella vicina Contra' Frasche del Gambero, in un immobile con destinazione autorizzata a deposito e non convertibile in autorimessa; tale posto auto non è compreso nel lotto in oggetto.

### Pratiche edilizie

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata iniziata ante 01.09.1967.

Come si evince dalla perizia e dalla documentazione alla stessa allegata, è stata reperita la seguente documentazione:

- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n. 20149/94 = 10,8, presentata il 14.11.1994 (*"Rimozione delle grondaie e pluviali esistenti lungo i lati dell'edificio prospicienti Via Cavour e Contra' Do Rode e la posa di nuove grondaie e pluviali in rame; i pluviali hanno il terminale in ghisa. Necessita il rimaneggio della parte finale del manto di copertura nel tratto in cui si trovano infissi i ferri di supporto delle grondaie"*);
- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n. 1130/95 = 10,8,3, presentata il 24.01.1995 (*"DEMOLIZIONE DEGLI INTONACI INTERNI, PREVIA RIMOZIONE*

*DELLE PORTE INTERNE E DEL SERRAMENTO INTERNO. RIMOZIONE DELLA CONTROSOFFITTATURA AL FINE DI RENDERE VISIBILE LA STRUTTURA DEI SOLAI, RIMOZIONE DEI PAVIMENTI. QUANTO SOPRA VIENE ESEGUITO ALLO SCOPO DI POTER ANALIZZARE LA COMPOSIZIONE E LO STATO DELLE STRUTTURE PORTANTI E DEI SOLAI DELL'EDIFICIO PER DAR CORSO ALLA STESURA E PRESENTAZIONE DI UN PROGETTO EDILIZIO DI RECUPERO DEL FABBRICATO IN OGNI SUO PIANO");*

- Concessione Edilizia n.ri 9690/95 P.G. e 27010 U.T. del 04.10.1995 per “*RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA*”;

- Richiesta di Abitabilità n. 1149 = 10.8.3 P.G. del 16.01.1998 (n. 27010 U.T.), presentata il 15.01.1998 (rif. parte residenziale); come da pec dell'esperto stimatore in data 04.06.2025 agli atti, l'Abitabilità è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso;

- Richiesta di Abitabilità n. 10993 = 10.8.3 P.G. del 15.04.1998 (n. 27010 U.T.), presentata il 15.03.1998 (rif. unità a destinazione commerciale (non oggetto di pignoramento)); come da Attestazione in data 16.06.1998 (n.ri 9690/95 P.G. e 27010/1 U.T.), l'Abitabilità/Agibilità è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso.

Note: nell'atto di provenienza (compravendita in data 29.06.1987 al n. 60.314 di Rep. Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza) è testualmente riportato quanto segue:

*“La parte venditrice (...)*

*Dichiara (...) che sono state eseguite sul complesso opere di abuso edilizio:*

***A)** ad uso residenziale rientranti nella tipologia di abuso 7 (variazioni estetiche inerenti le vetrine)*

*- (come da tabella allegata alla Legge 28.2.1985 n. 47), per le quali è stata presentata il 19 febbraio 1986 n. 0072068012 (subalterni 1 -2) progressivo con modello 47/85 -C e 47/85 -R al Sindaco del Comune di Vicenza domanda di sanatoria;*

*- che il 19 febbraio 1986 come risulta dalla ricevuta di bollettino di C/C postale n. 286 dell'Ufficio Postale di Vicenza, è stata versata interamente l'oblazione di Lire 300.000.*

*Il tutto come risulta dalle copie conformi della domanda e ricevuta di versamento di C/C suddette allegate al titolo rispettivamente (**ALLEGATI M et L**);*

***B)** ad uso non residenziale rientranti nella tipologia di abuso 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (come da tabella allegata alla Legge 28.2.1985 n. 47), per le quali è stata presentata il 19 febbraio 1986 n. 0362471604 (subalterni 4-5- 6) progressivo con modello 47/85 -D e 47/85 -R al Sindaco del Comune di Vicenza domanda di sanatoria;*

*- che il 18 febbraio 1986 come risulta dalla ricevuta di bollettino di C/C postale n. 628 dell'Ufficio Postale di Creazzo, è stata versata interamente l'oblazione di Lire 1.630.000.*

*Il tutto come risulta dalle copie conformi della domanda e ricevuta di versamento di C/C suddette*

*allegate al titolo rispettivamente (ALLEGATI N et O).”.*

In ordine a quanto sopra, come da pec dell'esperto stimatore in data 04.06.2025 già citata, non è stata reperita documentazione.

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

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

*“Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato dal comune di Vicenza, si riportano le seguenti osservazioni precisando che, considerata la conformazione e l'andamento delle murature perimetrali irregolari del fabbricato, l'esperto non garantisce sull'esattezza del rilievo effettuato, essendo di massima e ai soli fini estimativi, per cui si raccomanda la puntuale verifica da parte dell'acquirente:*

#### **Appartamento piano terzo:**

- *leggera difformità di sagoma;*
- *nel progetto approvato, l'unità è approvata come mini-appartamento con angolo cottura, bagno e camera. Da rilievo, si riscontra la presenza di una cucina chiusa da pareti in cartongesso, un soggiorno-pranzo e una camera;*
- *dal rilievo si riscontra la sagoma del bagno leggermente traslata, mentre la camera ha la parte verso sud sagomata per dare più spazio all'ingresso;*
- *con riguardo alle altezze, l'altezza indicata è pari a mt. 2,90 mentre le altezze rilevate sono a mt. 2,70/2,72 per l'ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cucina e camera, mt. 2,49 per il bagno;*

*(...)*

#### **Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:**

- *per quanto riguarda le difformità della zona giorno/cucina, sentito l'ufficio tecnico e anche l'ufficio igiene dell'Aulss8 Vicenza, appurato che ai fini igienico sanitari la cucina per essere chiusa deve prevedere la presenza di una finestra, tale variazione non può essere sanata ed è necessario quindi prevedere il ripristino dell'angolo cottura come da progetto approvato; a tal fine verranno stimati i costi di ripristino.*
- *con riguardo alla camera si precisa che la destinazione d'uso è coerente con il progetto approvato; tuttavia, è stata modificata la sagoma con riduzione di superficie che comporta la necessità di sanatoria; in tale frangente si evidenzia il fatto che le finestre sono rivolte al cavedio e pertanto la circostanza andrà discussa con l'Ufficio Igiene.*
- *per la diversa disposizione dei muri interni si dovrà predisporre un progetto di sanatoria per opere interne e leggere difformità fotometrie esterne;*
- *per quanto riguarda le difformità di altezze riscontrate, da un punto di vista igienico sanitario si*

*possono considerare idonee, ma per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario verificare direttamente con l'UTC di Vicenza tale aspetto, anche in considerazione di un'eventuale fiscalizzare per le minore altezze, in base all'art. 34 del DPR 380/21; pertanto non essendo possibile, in questa sede, stimare tali costi lo scrivente esperto propone di ricomprenderli nell'abbattimento del valore di vendita forzata, proposto nella misura del 15%.*

*Valutazione di massima dei costi sopra elencati:*

- 1) Richiesta (...) (di) sanatoria (...) (per) ripristino (e) per regolarizzare le difformità dell'appartamento, intesa come compenso del tecnico, comprensivo di rilievo puntuale, si stima indicativamente in € 3.000,00;*
- 2) Demolizione dei cartongessi e sistemazione del pavimento alla veneziana sottostante, comprensivo dello smaltimento, tinteggiatura e verifica dell'impianto elettrico, si stima indicativamente in € 3.000,00*
- 3) Eventuale fiscalizzazione per le altezze interne difformi del piano terzo, si procederà considerando tale costo ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del 15%.*

*Si fa presente che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 31/03/2023 è stata adottata la variante parziale al Piano degli interventi relativa alla Città Storica e con successiva deliberazione del 28/11/2023 n. 70 è stata adottata nuova variante parziale del P.C.S. e quindi si è in attesa di approvazione definitiva del Consiglio comunale; in tale contesto si attua il regime di salvaguardia che comprende le normative più restrittive e i tecnici dell'UTC non si esprimono in modo definitivo sulle difformità riscontrate, in attesa appunto dell'approvazione della variante. Per tale motivo l'esperto rimanda il controllo delle difformità ad un ulteriore e puntuale verifica tecnica a carico del futuro acquirente.*

*Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche.*

*Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”.*

**Giudizio di conformità catastale**

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

*“La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a spostamenti/variazioni dei muri interni e perimetrali rispetto all'originale planimetria depositata.*



*Nelle schede catastali l'altezza indicata è pari a mt. 2,70 per l'intera unità mentre l'altezza rilevata è pari a mt. 2,70/2,72 per l'ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cucina e camera, mt. 2,49 per il bagno.*

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

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

*Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”.*

### **Altre informazioni per l'acquirente**

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 04.05.2024), redatta dall'esperto stimatore, Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI).

### **LOTTO 13**

#### **Per l'intero in piena proprietà**

#### **C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 4**

**part. n. 298 sub 36**, CONTRA' DO RODE n. 7, p. 4, Cat. A/3, Cl. 6, Cons. vani 3, Rendita € 278,89.

Confini (salvi i più precisi): Nord: part. n. 296; Est: parete libera; Sud: part. n. 298 sub 20 (vano scale) b.c.n.c.; Ovest: cavedio part. n. 298.

Trattasi di appartamento al piano quarto (superficie commerciale di mq. 83,24) sito a Vicenza in Via Contra' Do Rode n. 7 int. 13.

Facente parte di condominio a destinazione residenziale e commerciale (provvisto di ascensore) su cinque piani fuori terra, l'abitazione in oggetto risulta composta da veranda con ampio terrazzo, soggiorno con angolo cottura, corridoio, due stanze utilizzate come camere, bagno e wc/lavanderia.

Il soggiorno-pranzo e una delle due stanze utilizzate come camere si affacciano su Contrà Camillo Benso Cavour; l'altra stanza utilizzata come camera si affaccia su un cavedio; il bagno e il wc/lavanderia sono dotati di lucernario.

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

- part. n. 298 sub 19 (androne), comune ai subb 16-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36;
- part. n. 298 sub 20 (vano scale e ascensore), comune ai subb 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36;
- part. n. 298 sub 21 (vasche imhoff e sala macchine), comune ai subb 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36.

### **Stato di possesso**

Occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 29.09.2003 (con decorrenza dal 01.10.2003), registrato il 22.10.2003 e scaduto, come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 03.04.2025, il 30.09.2023; il canone mensile di locazione (pari ad € 930,00) è stato ritenuto congruo (ex art. 2923, 3° co., c.p.c.) dall'esperto stimatore; si segnala che, con provvedimento in data 26.05.2025, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto l'immediata liberazione.

Note: come si evince dal contratto, l'appartamento è stato locato con la cucina arredata.

### **Pratiche edilizie**

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata iniziata ante 01.09.1967.

Come si evince dalla perizia e dalla documentazione alla stessa allegata, è stata reperita la seguente documentazione:

- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n. 20149/94 = 10,8, presentata il 14.11.1994 (*"Rimozione delle grondaie e pluviali esistenti lungo i lati dell'edificio prospicienti Via Cavour e Contra' Do Rode e la posa di nuove grondaie e pluviali in rame; i pluviali hanno il terminale in ghisa. Necessita il rimaneggio della parte finale del manto di copertura nel tratto in cui si trovano infissi i ferri di supporto delle grondaie"*);
- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n. 1130/95 = 10,8,3, presentata il 24.01.1995 (*"DEMOLIZIONE DEGLI INTONACI INTERNI, PREVIA RIMOZIONE DELLE PORTE INTERNE E DEL SERRAMENTO INTERNO. RIMOZIONE DELLA CONTROSOFFITTATURA AL FINE DI RENDERE VISIBILE LA STRUTTURA DEI SOLAI, RIMOZIONE DEI PAVIMENTI. QUANTO SOPRA VIENE ESEGUITO ALLO SCOPO DI POTER ANALIZZARE LA COMPOSIZIONE E LO STATO DELLE STRUTTURE PORTANTI E DEI SOLAI DELL'EDIFICIO PER DAR CORSO ALLA STESURA E PRESENTAZIONE DI UN PROGETTO EDILIZIO DI RECUPERO DEL FABBRICATO IN OGNI SUO PIANO"*);
- Concessione Edilizia n.ri 9690/95 P.G. e 27010 U.T. del 04.10.1995 per *"RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA"*;
- Richiesta di Abitabilità n. 1149 = 10.8.3 P.G. del 16.01.1998 (n. 27010 U.T.), presentata il 15.01.1998 (rif. parte residenziale); come da pec dell'esperto stimatore in data 04.06.2025 agli atti, l'Abitabilità è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso;
- Richiesta di Abitabilità n. 10993 = 10.8.3 P.G. del 15.04.1998 (n. 27010 U.T.), presentata il 15.03.1998 (rif. unità a destinazione commerciale (non oggetto di pignoramento)); come da Attestazione in data 16.06.1998 (n.ri 9690/95 P.G. e 27010/1 U.T.), l'Abitabilità/Agibilità è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso.

Note: nell'atto di provenienza (compravendita in data 29.06.1987 al n. 60.314 di Rep. Notaio

Giuseppe Boschetti di Vicenza) è testualmente riportato quanto segue:

*“La parte venditrice (...)*

*Dichiara (...) che sono state eseguite sul complesso opere di abuso edilizio:*

*A) ad uso residenziale rientranti nella tipologia di abuso 7 (variazioni estetiche inerenti le vetrine) - (come da tabella allegata alla Legge 28.2.1985 n. 47), per le quali è stata presentata il 19 febbraio 1986 n. 0072068012 (subalterni 1 -2) progressivo con modello 47/85 -C e 47/85 -R al Sindaco del Comune di Vicenza domanda di sanatoria;*

*- che il 19 febbraio 1986 come risulta dalla ricevuta di bollettino di C/C postale n. 286 dell'Ufficio Postale di Vicenza, è stata versata interamente l'oblazione di Lire 300.000.*

*Il tutto come risulta dalle copie conformi della domanda e ricevuta di versamento di C/C suddette allegare al titolo rispettivamente (ALLEGATI M et L);*

*B) ad uso non residenziale rientranti nella tipologia di abuso 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (come da tabella allegata alla Legge 28.2.1985 n. 47), per le quali è stata presentata il 19 febbraio 1986 n. 0362471604 (subalterni 4-5- 6) progressivo con modello 47/85 -D e 47/85 -R al Sindaco del Comune di Vicenza domanda di sanatoria;*

*- che il 18 febbraio 1986 come risulta dalla ricevuta di bollettino di C/C postale n. 628 dell'Ufficio Postale di Creazzo, è stata versata interamente l'oblazione di Lire 1.630.000.*

*Il tutto come risulta dalle copie conformi della domanda e ricevuta di versamento di C/C suddette allegare al titolo rispettivamente (ALLEGATI N et O).”.*

In ordine a quanto sopra, come da pec dell'esperto stimatore in data 04.06.2025 già citata, non è stata reperita documentazione.

#### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

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

*“Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato dal comune di Vicenza, si riportano le seguenti osservazioni precisando che, considerata la conformazione e l'andamento delle murature perimetrali irregolari del fabbricato, l'esperto non garantisce sull'esattezza del rilievo effettuato, essendo di massima e ai soli fini estimativi, per cui si raccomanda la puntuale verifica da parte dell'acquirente:*

#### **Appartamento piano quarto:**

- *difficoltà di sagoma;*
- *l'unità è approvata come monolocale con angolo cottura, stanza soffitta, bagno, lavanderia e veranda con terrazza, oltre a una porzione di superficie non abitabile. Da rilievo, si riscontra la presenza del soggiorno con angolo cottura che comprende parte della superficie non abitabile, la porzione di soffitta risulta più ampia con a fianco un locale*

*ricavato per la centrale termica, il bagno e il wc con sagome traslate verso est. Il wc comunica direttamente con l'ultima stanza che occupa la rimanente parte di superficie non calpestabile ed è oggi destinata a camera matrimoniale.*

- l'accesso avviene dal vano scale condominiale con una porzione di scala chiusa da un portoncino di ingresso al pianerottolo; si rileva tale aspetto poiché il progetto approvato prevede la chiusura del vano scala all'altezza del pianerottolo, come da rilevato, mentre nella planimetria catastale non è indicata la chiusura e pertanto presuppone sia scala comune anche la rampa che porta all'unità oggetto di perizia.*
- con riguardo alle altezze, per quanto riguarda la veranda le altezze interne sono superiori di circa 30/40 cm rispetto all'autorizzato; la zona monolocale e bagni, invece, non evidenziano delle sostanziali difformità nell'andamento della copertura, fermo restando che il locale soffitta e i bagni sono posizionati diversamente rispetto all'autorizzato e quindi anche le relative altezze sono diverse. Per quanto riguarda i bagni in particolare, l'altezza media supera i mt. 2,40 previsti dal regolamento igienico sanitario.*
- La sagoma della veranda è difforme dall'autorizzato poiché risulta essere leggermente più stretta.*
- la sagoma della terrazza sembra diversa rispetto all'autorizzato, ma si evidenzia che a causa della presenza di piante e arredi, non è stato possibile rilevarla puntualmente.*
- Con riguardo alle forometrie esterne, la finestra del soggiorno è spostata rispetto all'approvato, nell'angolo cottura manca la finestra indicata nei progetti, mentre nel vano soffitta è presente una seconda finestra. Sono inoltre stati rilevati n. 4 lucernari di cui solo uno indicato in progetto, ma posizionato diversamente.*

*(...)*

*Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:*

- in merito alle difformità di sagoma rispetto al progetto approvato, come sopra riportato, la conformazione e l'andamento delle murature perimetrali irregolari del fabbricato comporta la necessità di un'ulteriore verifica, che però riguarda la sagoma condominiale e pertanto in questa sede non saranno stimati i relativi costi di controllo, ma si intenderanno ricompresi nell'abbattimento del valore nella vendita forzata.*
- in merito alle difformità interne, sentito l'UTC e confermato anche dagli uffici dell'Aulss8 Vicenza, va ripristinato lo stato approvato, fatto salvo la posizione dei bagni e fermo restando che la zona autorizzata come soffitta e attualmente utilizzata come camera rimane ad uso soffitta.*
- la C.T. è situata in un ripostiglio ricavato a fianco della soffitta. Tale posizionamento potrebbe non essere conforme alle normative vigenti e pertanto la questione andrà discussa con l'UTC*

*anche per verificare l'eventuale necessità di un ricollocamento o di opere per la realizzazione delle prese d'aria; gli eventuali costi di tale intervento saranno ricompresi nell'abbattimento del valore di vendita forzata;*

*- per quanto riguarda le difformità di altezze riscontrate nella veranda, da un punto di vista igienico sanitario si possono considerare idonee, ma per la regolarizzazione urbanistica, come riferito dall'UTC sarà necessario fiscalizzare la maggiore altezza, in base all'art. 34 del DPR 380/21 poiché non è possibile sanare tale difformità; per tale aspetto non essendo (...) possibile, in questa sede, stimare tali costi, la scrivente esperto propone di ricomprenderli nell'abbattimento del valore di vendita forzata, proposto nella misura del 20% intendendo ricomprese anche la problematica della proprietà privata o comune della rampa scale di accesso.*

*Valutazione di massima dei costi sopra elencati:*

- 1) Progetto di sanatoria per regolarizzare le difformità dell'appartamento, per le opere interne e le forometrie esterne comprensivo di rilievo e compenso del tecnico, si stima indicativamente in € 5.000,00;*
- 2) Ripristino dello stato autorizzato, comprensivo di demolizione dei cartongessi e della nuova posa, comprensivo di rifiniture, si stima indicativamente in € 3.500,00*
- 3) Fiscalizzazione per le altezze interne difformi della veranda e della zona soffitta, per tale aspetto non essendo (...) possibile, in questa sede, stimare tali costi, lo scrivente esperto propone di ricomprenderli nell'abbattimento del valore di vendita forzata, proposto nella misura del 20% intendendo ricomprese anche la problematica della proprietà privata o comune della rampa scale di accesso.*

*Si fa presente che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 31/03/2023 è stata adottata la variante parziale al Piano degli interventi relativa alla Città Storica e con successiva deliberazione del 28/11/2023 n. 70 è stata adottata nuova variante parziale del P.C.S. e quindi si è in attesa di approvazione definitiva del Consiglio comunale; in tale contesto si attua il regime di salvaguardia che comprende le normative più restrittive e i tecnici dell'UTC non si esprimono in modo definitivo sulle difformità riscontrate, in attesa appunto dell'approvazione della variante. Per tale motivo l'esperto rimanda il controllo delle difformità ad un ulteriore e puntale verifica tecnica a carico del futuro acquirente.*

*Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche.*

*Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”.*

### **Giudizio di conformità catastale**

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

*“La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a spostamenti/variazioni dei muri interni e perimetrali rispetto all'originale planimetria depositata.*

*Nelle schede catastali l'altezza indicata è pari a mt. 2,00/2,50 per la veranda, mt. 1,76/3,20/2,00 per la zona soggiorno/pranzo e cucina, le stanze mt. 2,20/3,20 l'una e 1,33/2,30 l'altra, per i bagni non sono indicate altezze. L'altezza rilevata è pari a mt. 2,46/2,80/2,40 per la veranda, mt. 1,46 min. e 3,20 colmo per la zona soggiorno/pranzo e cucina, le stanze mt. 1,46/2,76 l'una e 1,18/2,69 l'altra, per il bagno mt 2,77/3,14 e il wc mt. 2,77/3,11.*

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

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

*Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”.*

### **Altre informazioni per l'acquirente**

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 04.05.2024), redatta dall'esperto stimatore, Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI).

### **PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):**

**LOTTO 2: € 86.200,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 64.650,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**LOTTO 6: € 85.700,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 64.275,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**LOTTO 8: € 127.500,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 95.625,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**LOTTO 9: € 91.300,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 68.475,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**LOTTO 10: € 91.400,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 68.550,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**LOTTO 11: € 86.900,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 65.175,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**LOTTO 13: € 127.300,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 95.475,00.**

**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 30 settembre 2025 alle ore 10:00 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.**

#### OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail [info@anvipes.com](mailto:info@anvipes.com) – Sito web [www.anvipes.com](http://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. 482/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA”**, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.

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

#### MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
  - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (comunque non oltre il minimo sopra indicato) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
  - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
  - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
  - Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime,

salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.

- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
  - Nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
  - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
  - 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede dell'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.
  - 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
  - 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse 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](http://www.astalegale.net) e [www.asteannunci.it](http://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, 04/07/2025

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli**