

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 430/2019 R.G.E. (N. 415/2020 R.G.E. RIUNITA)

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Gaia Boschetti, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 12 maggio 2023 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

- C.F. - Comune di Noventa Vicentina (VI) - Fg. 6

m.n. 104 sub 5, Via Masotto n. 32, p. S1-T-1-2, Cat. A/1, Cl. U, Cons. vani 26, Sup. Cat. Tot. mq. 1575 – Tot. escluse aree scoperte mq. 1470, Rendita € 3.961,22;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: m.n. 104 sub 5 (corte esclusiva), m.n. 104 sub 7; Est: m.n. 104 sub 6; Sud: m.n. 105; Ovest: Via Masotto;

m.n. 104 sub 6, Via Masotto n. 32, p. T-1-2, Cat. A/1, Cl. U, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 105 – Tot. escluse aree scoperte mq. 105, Rendita € 685,60;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: m.n. 104 sub 5; Est: m.n. 956; Sud: m.n. 105; Ovest: m.n. 956;

m.n. 104 sub 7, Via Masotto n. 32, p. T-1, Cat. in corso di definiz.;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: m.n. 104 sub 5; Est: m.n. 104 sub 5; Sud: m.n. 104 sub 5; Ovest: Via Masotto;

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

C.T. - Comune di Noventa Vicentina (VI) - Fg. 6

m.n. 104, ente urbano di are 21.32 (derivante dalla fusione del m.n. 104 di are 11.07 e del m.n. 102 di are 10.25);

m.n. 106, Via Masotto n. 32, p. T, Cat. A/10, Cl. U, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. Tot. mq. 181, Rendita € 1.391,85;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: m.n. 105; Est: m.n. 956; Sud: m.n. 105; Ovest: m.n. 105;

note: l'immobile in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Noventa Vicentina (VI) - Fg. 6

m.n. 106, ente urbano di are 01.79;



- C.T. - Comune di Noventa Vicentina (VI) - Fg. 6

m.n. 105, prato arbor di are 34.22, R.D. € 16,20 – R.A. € 8,84;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: m.n. 104; Est: m.n. 956, m.n. 106, m.n. 109; Sud: m.n. 109, m.n. 176, Via Masotto; Ovest: Via Masotto;

m.n. 956, prato arbor di are 10.98, R.D. € 5,20 – R.A. € 2,84;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: Via Milani; Est: m.n. 955; Sud: m.n. 109; Ovest: mapp. n.ri 104, 105, 106.

Trattasi di complesso, costituito da villa storica con barchessa e corte esclusiva denominata “Villa Cantarella” (m.n. 104 sub 5), parco annesso (m.n. 105), abitazione ubicata all’interno della barchessa (m.n. 104 sub 6), immobile ad uso abitativo in corso di costruzione (al grezzo avanzato) e catastalmente in corso di definizione (m.n. 104 sub 7), immobile ad uso ufficio (m.n. 106) e terreno costituente strada privata a servizio della villa (m.n. 956), sito a Noventa Vicentina (VI) in Via Masotto civ. n. 21/32.

Quanto alla descrizione/distribuzione, nel dettaglio, dei singoli beni, si riporta testualmente, di seguito, per comodità, quanto indicato in perizia dall’esperto stimatore:

- relativamente alla villa storica con barchessa e corte esclusiva denominata “Villa Cantarella” (m.n. 104 sub 5):

“(…) Si tratta di un tipico esempio di villa veneta che affonda le proprie radici nel tardo cinquecento, planimetricamente organizzata da una pianta rettangolare allungata incluso in un giardino, alla quale si arriva percorrendo un viale da un cancello di ingresso, racchiuso fra una coppia di poderosi pilastri. Il corpo edilizio centrale, dallo spiccato carattere rappresentativo e signorile, è composto da un piano rialzato fuori terra più il seminterrato e il sottotetto ed è percorso frontalmente da una serie slanciata di camini con un elegante abbaino centrale.

Al corpo centrale si innestano verso Est in prosecuzione gli annessi rustici che definiscono l’assetto plani-volumetrico della villa e conciliavano le esigenze residenziali con quelle del lavoro agricolo.

Il fronte principale, sobrio nella classica eleganza delle sue proporzioni, specialmente nel lato posteriore che conserva la facciata del progetto primitivo, è compositivamente caratterizzato da una rigorosa simmetria bilaterale con la parte mediana che individua l’ingresso messo in evidenza dallo (...) scalone di entrata e dalla sequenza ritmica delle finestre del piano nobile e dalle aperture del piano seminterrato e del sottotetto.

A evidenziare l’asse di simmetria gioca un ruolo fondamentale il grande abbaino sul tetto, ricavato in corrispondenza dell’entrata centrale del piano nobile.

L’ampio salone di entrata, le stanze affrescate che costituiranno gli ambienti domestici rievocano il fasto ed il nobile splendore delle origini, o la sobria atmosfera vernacolare di uno spaccato di vita



contadina.

Sotto il profilo funzionale l'edificio è composto da un salone principale che funge da atrio in comunicazione diretta con il giardino posteriore, da otto stanze attestate lungo i lati del salone e dagli ambienti collegati in prosecuzione ad Est del corpo principale adibiti a servizi ed abitazioni secondarie.

A completare la proprietà, nel parco privato tra tassi, cedri, pini, magnolie ed alberi secolari sorge la vecchia serra isolata ad Est, ora adibita a studio professionale, ed il corpo addossato alla villa a Nord, destinato pure esso ad abitazione con una singolare scala circolare in pietra di comunicazione ai piani.

(...)

Attualmente tale porzione di fabbricato risulta essere ancora in fase di cantiere allo stato di grezzo avanzamento dei lavori anche se fermi da diverso tempo.

Il complesso della villa può essere suddiviso in tre corpi: - il principale con gli annessi (barchessa) costituenti la villa vera e propria risalente alla fine del cinquecento, primi dei seicento; la parte addossata a Nord, costruita dopo il 1832, ed adibita ad abitazione di servizio; la parte isolata nel giardino, sul lato Est costruita pure essa dopo il 1832, adibita ad uffici.

I locali interni sono costituiti da un ampio salone di entrata, un locale cucina, un locale soggiorno, un locale pranzo, uno studio, due servizi igienici, una camera con guardaroba ed ulteriori due camere comunicanti tra loro.

Oltre ai suddetti locali la Villa è composta dalla barchessa costituita da un ampio portico rivolto a Sud, un locale denominato "soggiorno estivo", una cucina, un guardaroba, uno spogliatoio e quattro servizi igienici.

Al piano seminterrato è presente una ampia cantina con strutture a volta composta da dieci locali comunicanti tra loro aventi accesso mediante due piccole scale esterne ed una scala di collegamento con la cucina della barchessa.

Il collegamento con il piano primo della barchessa avviene mediante una scala interna in metallo e legno attraverso la quale si accede ad un piccolo "monocale" munito di un wc indicato come ripostiglio nella planimetria catastale e negli elaborati assentiti.

Sempre mediante la stessa scala si raggiungono i locali abitativi (camere) poste al piano secondo della barchessa, attualmente utilizzati come ufficio professionale, composti da una ampia camera affacciata sul portico, due ripostigli, un servizio igienico ed una seconda camera con piccolo soppalco non accessibile.

Sia dal locale soggiorno estivo del piano terreno che dal portico della barchessa è possibile collegarsi con un ulteriore ampio locale, sempre situato al piano terreno, attualmente utilizzato in



maniera impropria ad abitazione poiché privo dei necessari rapporti aero illuminanti dei locali anche se censito al catasto fabbricati come ulteriore locale adibito a soggiorno estivo.

La villa e la barchessa, aventi orientamento prevalente Nord – Sud, si affacciano a Sud su un ampio Parco privato ove insistono importanti piante di tassi, cedri, pini, magnolie ed alberi secolari, e a Nord sulla corte esclusiva costituita dal l'antico "brolo" ove insiste un piccolo fabbricato ad uso deposito.

Mediante una scala interna in ferro e legno si accede al piano superiore ove si distribuiscono le camere ed i servizi igienici della zona notte, non previsti ne negli elaborati grafici assentiti dall'UTC di Noventa e nemmeno nella relativa planimetria catastale.

L'accesso principale alla villa avviene direttamente dalla Via Umberto Masotto, mentre l'accesso di servizio avviene dalla retrostante via Pietro Milani mediante una strada bianca privata posta lungo il confine Est.";

- relativamente al parco annesso (m.n. 105):

*"(...) **terreno** censito al catasto ad uso prato arboreo avente una superficie catastale di 3.422 mq, prospiciente la facciata principale della Villa Cantarella adibito a parco privato dell'edificio storico.*

Il parco è composto da numerose essenze arboree importanti quali tassi, cedri, pini, magnolie ed altri alberi secolari, anche se non adeguatamente mantenuto ed eseguita la potature delle piante e degli arbusti ivi presenti.

(...)

Sono infatti da segnalare l'incombenza lungo la strada pubblica di Via Massotto di numerosi rami delle piante che potrebbero costituire pericolo in caso di caduta.";

- relativamente all'abitazione ubicata all'interno della barchessa (m.n. 104 sub 6):

*"(...) **abitazione** ubicata al piano primo all'interno della barchessa della villa e composta al piano terra da una scala di ingresso di collegamento con il piano primo dove insistono un locale soggiorno – pranzo – cucina, un servizio igienico ed una camera.*

Dal soggiorno una seconda scala in legno conduce ad un soppalco con vuoto sul soggiorno.

La porzione di fabbricato de quo corrispondente al secolo XIX ha l'accesso dalla corte esclusiva dell'antico brolo e dal soggiorno estivo situato al piano terreno della barchessa.";

- relativamente all'immobile ad uso abitativo in corso di costruzione (al grezzo avanzato) e catastalmente in corso di definizione (m.n. 104 sub 7):

*"(...) **immobile in corso di definizione ad uso abitazione** posto a Nord- Est della villa lungo la via Milani, angolo via Masotto, sviluppato su tre livelli fuori terra composto al piano terreno da un locale ingresso su via Milani, una cucina abitabile, un locale pranzo, un soggiorno con tinello ed*



un wc.

(...)

Mediante una scala a chiocciola in muratura si raggiunge il piano primo ove si distribuiscono tre camere ed un wc.

Sempre mediante la stessa scala si arriva al piano secondo ove insiste uno studiolo con piccola terrazza.

L'immobile è attualmente in fase di cantiere anche se da diverso tempo i lavori sono fermi allo stato di grezzo avanzato.”;

- relativamente all'immobile ad uso ufficio (m.n. 106):

*“(...) **immobile uso ufficio** ubicato all'interno dell'area parco nelle vicinanze della villa, composto da un locale ingresso open-space, un locale archivio, un ripostiglio, due disimpegni con due servizi igienici e da tre locali ufficio.*

L'immobile con molta probabilità in origine (Sec XIX°) veniva utilizzato come serra della villa ed è stato restaurato negli anni '90.”;

- relativamente al terreno costituente strada privata a servizio della villa (m.n. 956):

*“(...) **terreno** censito al catasto terreni come prato arboreo avente una superficie catastale di 1.098 mq, ubicato sul confine Est della villa ed utilizzato quale strada privata di servizio della stessa con possibilità di parcheggio delle autovetture.*

Il terreno ha una superficie a ghiaino e consente l'accesso sia al Brolo che al parco della villa.”.

Come da perizia, la superficie commerciale degli immobili identificati con i mapp. n.ri 104 subb 5-6, 105, 106 e 956 è di mq. 1734,90; la superficie commerciale dell'immobile identificato con il m.n. 104 sub 7, invece, è di mq. 208,80.

Stato di possesso

Come si evince dalla documentazione agli atti, il complesso risulta occupato dall'esecutata e da terzo senza titolo; già con provvedimento in data 09.09.2021, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la liberazione.

Pratiche edilizie

La costruzione dei fabbricati in oggetto, come si evince anche da quanto sopra riportato, è stata evidentemente iniziata ante 01.09.1967; successivamente a tale data, come da perizia agli atti e come da pec dell'esperto stimatore in data 11.02.2022, risultano:

- Concessione Edilizia n. 79 del 26.02.1997, Prot. n. 96/6318, per lavori di ristrutturazione/restauro e adeguamento funzionale del complesso denominato “Villa Cantarella”; Approvazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona Prot. n. 8850 del 27.11.1996;
- Approvazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona Prot.



- n. 8802 del 27.08.1997 (relativa al ripristino del parco annesso alla “Villa Cantarella”);
- Autorizzazione da parte della Soprintendenza competente Prot. n. 8149 del 07.07.2000;
 - Permesso di Agibilità n. 79 del 07.05.2001 (rif. m.n. 106);
 - Autorizzazione Edilizia n. 204 del 05.06.2001 per lavori di sistemazione del parco di “Villa Cantarella”; Approvazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona Prot. n. 8454 del 14.05.2001;
 - Concessione Edilizia n. 79 del 23.08.2001 (variante in corso d’opera e nuova concessione per completamento opere); Approvazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona Prot. n. 7413 del 21.05.2001;
 - Certificato di Agibilità n. 79 del 15.02.2005 (rif. m.n. 104 subb 5 e 6);
 - Autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio competente Prot. n. 2148 del 07.02.2007 (relativa alla potatura del pino sito all’ingresso della villa);
 - Permesso di Costruire n. 96/079 del 25.03.2009 (completamento opere edificio nord);
 - D.I.A. Prot. n. 13424 del 12.06.2009 (variante in corso d’opera al Permesso di Costruire n. 79/1996 del 25.03.2009); Autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza Prot. n. 11605 del 27.05.2009.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia dall’esperto stimatore:

- sub “*Conformità urbanistico-edilizia*”:

“In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui alla Villa con annessa barchessa part. 104 sub 5, così come realizzati presentano, rispetto quanto assentito dall’U.T.C. del comune di Noventa Vicentina, delle difformità.

Al piano seminterrato delle cantine della Villa, nel primo locale che si incontra dopo la scala di accesso della cucina è stato ricavato un piccolo servizio igienico con pareti in cartongesso difforme rispetto i due servizi previsti negli elaborati grafici.

Al piano terra del soggiorno estivo situato a Sud-Ovest è presente una scala in ferro e legno di collegamento con l’ambito soppalcato del piano primo/secondo.

Al piano primo il ripostiglio soppalcato con servizio igienico è di fatto utilizzato come monolocale ad uso abitativo.

Il soppalco posto al di sopra della zona adibita a soggiorno estivo non risulta interamente aperto come indicato negli elaborati di progetto poiché sono presenti dei divisori interni che identificano dei locali ad uso abitativo quali due camere da letto e due servizi igienici.

A tal proposito l’esperto evidenzia che detti locali non potranno essere utilizzati come locali abitativi poiché risultano non rispettati i rapporti aero illuminanti delle finestre e le previste altezze



interne dalla normativa igienico-sanitaria.

Nel disimpegno della scala in ferro e legno di collegamento con i vani situati al piano secondo prospicienti il vuoto sul portico è presente una paretina inclinata non prevista nel progetto.

L'esperto evidenzia altresì che i locali indicati come camere prospicienti il vuoto sul portico sono di fatto utilizzati impropriamente ad ufficio professionale invece che ad uso abitativo.

Nella corte esclusiva (brolo) è presente un locale deposito con tettoia non riportati nelle scheda planimetrica.

Relativamente all'ambito di cui alla part. 104 sub 6 sono presenti delle difformità.

In particolare, risulta essere stata realizzata la comunicazione diretta con la scala di ingresso all'abitazione mediante l'apertura di una porta interna dal locale guardaroba della particella 104 sub 5.

Nello stesso locale è stata aperta una porta nel sottoscala.

Per quanto concerne la particella 104 sub 7 in corso di costruzione l'esperto ha rilevato delle difformità rispetto il progetto assentito relativamente alla mancanza di alcuni divisori interni dell'abitazione al piano primo.

Si evidenzia comunque che trattasi di unità allo stato grezzo avanzato per il quale si dovrà richiedere nuovo titolo abilitativo per dare corso all'ultimazione delle opere mancanti.”;

note: come da pec dello stesso esperto stimatore in data 11.02.2022 (già sopra richiamata), sono state rilevate difformità anche con riferimento all'immobile m.n. 106; risultano essere state aperte, infatti, due porte nei locali ufficio;

- sub “Giudizio di regolarità/Docfa”:

“In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui alla Villa con annessa barchessa part. 104 sub 5, così come realizzati presentano, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 09.03.2006 VI0048146 depositate all'AE di Vicenza e redatte dal geom. G. Ferrari iscritto all'ordine dei geometri della provincia di Vicenza al n. 1067, delle difformità.

Al piano seminterrato delle cantine della Villa la pianta risulta difforme nello spessore delle murature e nella dimensione del vano porta dell'ultimo locale posto a Nord-Est.

Nel primo locale che si incontra dopo la scala di accesso della cucina è stato ricavato un piccolo servizio igienico con pareti in cartongesso.

Nel locale sottotetto della villa non è stato riportato il vano soppalcato posto in facciata al centro della villa.

Al piano terra del soggiorno estivo situato a Sud-Ovest è presente una scala in ferro e legno di collegamento con l'ambito soppalcato del piano primo/secondo.

Al piano primo il ripostiglio soppalcato con servizio igienico è di fatto utilizzato come monolocale



ad uso abitativo.

Il soppalco posto al di sopra della zona adibita a soggiorno estivo non risulta interamente aperto come indicato nella planimetria poiché sono presenti dei divisori interni che identificano dei locali ad uso abitativo quali due camere da letto e due servizi igienici. In ogni caso l'esperto evidenzia che tali locali non potranno essere utilizzati come locali abitativi poiché risultano non rispettati i rapporti aero illuminanti delle finestre e le altezze interne.

Nel disimpegno della scala in ferro e legno di collegamento con i vani situati al piano secondo prospicienti il vuoto sul portico è presente una paretina inclinata.

L'esperto evidenzia che i locali indicati come camere prospicienti il vuoto sul portico sono di fatto impropriamente utilizzati ad ufficio professionale.

Nella corte esclusiva (brolo) è presente un locale deposito con tettoia non riportati nelle scheda planimetrica.

Relativamente alla scheda catastale di cui alla part. 104 sub 6 del 09.03.2006 VI0048146 depositate all'AE di Vicenza e redatte dal geo. G. Ferrari iscritto all'ordine dei geometri della provincia di Vicenza al n. 1067, sono presenti delle difformità.

In particolare alla scala del piano terreno è consentito, oltre che dal brolo esterno, anche l'accesso mediante una porta interna dal locale guardaroba di cui alla particella 104 sub 5.

Nello stesso locale è stata aperta una porta nel sottoscala.

Per quanto concerne la particella 104 sub 7 in corso di costruzione deve essere ancora presentata la pratica DOCFA.

In merito alla scheda catastale di cui alla particella n. 106 del 06.11.200 presentata sempre dal geom. G. Ferrari iscritto all'ordine dei geometri della provincia di Vicenza al n. 1067, sono state riscontrate le delle difformità in quanto risultano essere state chiuse le porte dell'ufficio con i locali archivio e disimpegno.

Inoltre non risultano corrispondenti le misure interne dei locali dell'antibagno, del wc e del ripostiglio situati a nord.”.

In sede di determinazione del prezzo base di vendita, l'esperto stimatore, dal valore di stima, ha detratto € 21.500,00 “per spese tecniche e diritti comunali/catastali di regolarizzazione catastale ed edilizia”; a tal riguardo, si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato dall'esperto stimatore tramite la già sopra citata pec in data 11.02.2022:

“In linea di massima le spese tecniche riguardano la pratica ai BBAA, il P.d.C. in sanatoria, l'aggiornamento della planimetria catastale per una pro-quota di spesa di c.a € 7.500.

L'eventuale rimessa in pristino per una spesa di c.a € 10.000.

L'eventuale sanzione amministrativa di c.a € 4.000.”.



Prestazione energetica

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 22.07.2031) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 104 sub 5 p. T int. 1 è di classe energetica G con EP_{gl,nren} 283,08 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 22.07.2031) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 104 sub 5 p. RIALZ. è di classe energetica G con EP_{gl,nren} 117,14 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 22.07.2031) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 104 sub 5 p. 1 int. 1 [rif. monolocale (ripostiglio), come precisato dall'esperto stimatore tramite la sopra citata pec in data 11.02.2022] è di classe energetica F con EP_{gl,nren} 454,53 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 22.07.2031) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 104 sub 5 p. 1 (rif. abitazione allo stato utilizzata come ufficio, come precisato dall'esperto stimatore tramite pec in data 14.02.2022) è di classe energetica F con EP_{gl,nren} 375,74 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 22.07.2031) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 104 sub 6 è di classe energetica E con EP_{gl,nren} 313,81 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 22.07.2031) dal quale si evince che l'immobile m.n. 106 è di classe energetica G con EP_{gl,nren} 676,67 kWh/mq. anno;

Altre informazioni per l'acquirente

- In forza di Decreto Ministeriale in data 05.01.1993, notificato il 10.02.1993 e trascritto il 11.03.1993 ai n.ri 2.977 R.G. e 2.242 R.P., a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, ora Ministero della Cultura, è stato dichiarato l'interesse particolarmente importante ai sensi della Legge n. 1089/1939, ora ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. a), del decreto legislativo 22.01.2004, n. 42 ("Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"), di "Villa Cantarella" (rif. catastali risultanti dalla nota di trascrizione: Fg. 6, mapp. n.ri 102-104-105-106).

Pertanto, la vendita, conseguente all'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 61 del succitato decreto legislativo, è inefficace in pendenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero della Cultura, indi della Regione, della Provincia ed eventualmente del Comune ai sensi dell'art. 60 dello stesso "Codice" e si intende sottoposta alla condizione sospensiva legale del mancato esercizio, da parte degli stessi, della prelazione entro il termine di 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 della predetta normativa, il tutto ai sensi dell'art. 61, comma 1, della medesima; si precisa che l'art. 59 individua, come soggetto tenuto a sottoscrivere detta denuncia alla competente Soprintendenza in caso di vendita forzata, l'acquirente e, ciò, entro trenta giorni dall'emissione del decreto di trasferimento; con riferimento alla fase della consegna del bene all'aggiudicatario, si segnala che è fatto divieto della stessa, prima che sia decorso il



termine per la prelazione dello Stato (artt . 61 e 173 del decreto legislativo n. 42/2004) che decorre dal trasferimento e, quindi, dall'emissione del decreto di trasferimento che solo trasferisce la proprietà.

- Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia (rilasciato dal Comune di Noventa Vicentina in data 20.04.2021):

- l'area m.n. 104 è classificata come “ZONA A2 VILLE E COMPLESSI DI VALORE AMBIENTALE art. 4 - VINCOLO MONUMENTALE L. 1089/39 art. 26 - CENTRO STORICO AMBITO DI DEGRADO art. 10 bis”;
- l'area mapp. n.ri 105-106 è classificata come “ZONA A2 VILLE E COMPLESSI DI VALORE AMBIENTALE art. 4 - CENTRO STORICO AMBITO DI DEGRADO art. 10 bis”;
- l'area m.n. 956 è classificata come “ZONA A2 VILLE E COMPLESSI DI VALORE AMBIENTALE art. 4 - CENTRO STORICO AMBITO DI DEGRADO art. 10 bis - AREA a VERDE PRIVATO”.

- Per ulteriori informazioni, in particolare anche con riferimento alle rilevate problematiche in ordine agli aspetti conservativi dei diversi immobili costituenti il complesso in oggetto, si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 927.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 695.250,00.

RILANCIO MINIMO: € 5.000,00.

Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché 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 12 maggio 2023 alle ore 10:15 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.

OFFERTE

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



l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, il numero della procedura, 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 di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, 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. 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. 430/2019 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 inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
 8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

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 (di non più di 1/4) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo



- base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
- Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
 - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
 - Nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
 - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede dell'ANVIPES, la ricevuta



dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.

- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarci una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in



perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

PUBBLICITA'

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net, gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

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

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

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552.

con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite (gratuite) all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli



accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;

- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Vicenza, 13/03/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Notaio Dott.ssa Gaia Boschetti

