

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 447/2021 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 31 ottobre 2023 alle ore 11:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 16

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Sovizzo (VI) - Fg. 8

m.n. 1617 sub 166, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 24, Sup. Cat. Tot. mq. 26, Rendita € 37,18;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 167; Est: sub 227; Sud: sub 165; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 167, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 27, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 168; Est: sub 227; Sud: sub 166; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 168, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 27, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 169; Est: sub 227; Sud: sub 167; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 169, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 24, Sup. Cat. Tot. mq. 27, Rendita € 37,18;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 170; Est: sub 227; Sud: sub 168; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 170, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 26, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 171; Est: sub 227; Sud: sub 169; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 171, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 27, Sup. Cat. Tot. mq. 29, Rendita € 41,83;



confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 172; Est: sub 227; Sud: sub 170; Ovest: vuoto.

Note: le u.i. in oggetto fanno parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Sovizzo (VI) - Fg. 8

m.n. 1617, ente urbano di mq. 6457 (ex mapp. n.ri 1545-1557-1566).

Trattasi di 6 posti auto coperti per camper (superficie commerciale complessiva di mq. 150), aventi ciascuno lunghezza di ca. m 8,10 e larghezza di ca. m 3,50), al piano interrato di fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite ai piani interrato, terra e primo sito a Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32.

Le rimesse sono classificate di tipo “isolato” e “aperte”, prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio.

Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di ca. m 3,90.

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

- m.n. 1617 sub 1 (area di manovra esterna e area verde comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 2 (area di manovra esterna comune ai subb 3, 61, dal 80 al 91, 94, 132, 136, 157, 158, 159, dal 160 al 187 e 227);
- m.n. 1617 sub 3 (rampa di collegamento comune ai subb 1, 2, 61, dal 80 al 91, 94, 132, 136, 157, 158, 159, dal 160 al 187 e 227);
- m.n. 1617 sub 5 (ripostiglio comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 92 (portico comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 94 (vano scala e rampa di collegamento piano terra comune ai subb 6, dal 25 al 41, dal 43 al 60, dal 95 al 129 e dal 160 al 227);
- m.n. 1617 sub 130 (vano ascensore comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 227 (scala e area di manovra interna comune ai subb dal 160 al 187).

Note: i rapporti condominiali sono disciplinati dal “Regolamento di Condominio” (e dalla “Tabella Millesimale” delle parti comuni in esso contenuta) che si trova allegato (Allegato A) all'atto in data 27.07.2006 al n. 215.263 di Rep. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza trascritto il 04.08.2006 ai n.ri 23021 R.G. e 13956 R.P..

Stato di possesso

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

“Le unità immobiliari di cui ai sub 166, 167, 170 e 171, all’atto del sopralluogo, sono risultate



LOCATE con contratto con scadenza rispettivamente al 10/12/2023 – 01/02/2023 – 08/12/2022 – 11/10/2023 come da nota trasmessa all'Esperto dall'Agenzia delle Entrate.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, invece, segnala che:

- anche il **sub 168** risulta **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 1, dal 24/01/2014 al 23/01/2015, con rinnovo tacito di 1 anno e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, il predetto contratto risulta **SCADUTO** il 23/01/2022;

- anche il **sub 169** risulta **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 10/05/2014 al 09/05/2016, con rinnovo tacito di 2 anno e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, il predetto contratto risulta **SCADUTO** il 09/05/2022;

(...)

Sentita l'Agenzia delle Entrate:

Per il **sub 166** risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 11873 Serie 3T stipulato in data 11/12/2021 e registrato il 14/12/2021.

Durata del contratto oggetto di proroga al 10/12/2023.

Corrispettivo annuo **euro 819,68**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 11/12/2021 al 10/12/2023, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia **NON** opponibile alla procedura in quanto stipulato in data successiva al pignoramento.

Per il **sub 167** risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 1369 Serie 3T stipulato in data 02/02/2019 e registrato il 08/02/2019.

Durata del contratto oggetto di proroga al 01/02/2023.

Corrispettivo annuo **euro 655,74**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che



*l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 02/02/2019 al 01/02/2021, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 01/02/2023.

*Per il **sub 170** risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 946 Serie 3T stipulato in data 09/12/2020 e registrato il 28/01/2021.*

Durata del contratto dal 09/12/2020 al 08/12/2022.

*Corrispettivo annuo **euro 800,00.***

*Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 09/12/2020 al 08/12/2022, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 08/12/2022.

*Per il **sub 171** risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 9803 Serie 3T stipulato in data 12/10/2021 e registrato il 19/10/2021.*

Durata del contratto dal 12/10/2022 (rectius 12.10.2021) al 11/10/2023.

*Corrispettivo annuo **euro 819,68.***

*Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 12/10/2021 al 11/10/2023, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 11/10/2023.”.

Come da successiva precisazione/rettifica dello stesso Custode Giudiziario:

- quanto al sub 170, è stata inviata disdetta;
- quanto al sub 171, il contratto è inopponibile in quanto stipulato successivamente al pignoramento.

Pratiche edilizie

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 12.10.2004 per “Costruzione di un fabbricato ad uso rimesse”;
- D.I.A. n. 05D/0093 presentata in data 23.09.2005 per la costruzione di una recinzione;
- D.I.A. n. 06D/0016 presentata in data 15.02.2006 per la realizzazione di un compartimento al piano terra;



- D.I.A. n. 06D/0017 presentata in data 15.02.2006 per modifica della recinzione;
- D.I.A. n. 06D/0080 presentata in data 01.08.2006 per variante al P.d.C. n. 04C/0065 e alla D.I.A. n. 06D/0016;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 del 10.08.2006 per “*variante in corso d’opera al permesso di costruire n. 04C/0065 del 12/10/2004*”;
- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 8409 del 16.08.2006 relativa ai subb dal 25 al 41 e dal 43 al 60 (per il formarsi del silenzio-assenso);
- D.I.A. n. 06D/0118 presentata in data 30.10.2006 per modifica alla recinzione;
- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 11319/jb del 07.11.2006 relativa ai subb dal 64 al 79, dal 80 al 91 e dal 96 al 129 (per il formarsi del silenzio-assenso);
- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 1135/jb del 05.02.2007 relativa al sub 61 (per il formarsi del silenzio-assenso);
- Richiesta di agibilità relativa ai subb 132 e 133 presentata in data 14.01.2008 Prot. n. 309;
- D.I.A. n. 10D/0082 presentata in data 09.07.2010 (Prot. n. 5504); come precisato dall’esperto stimatore tramite pec in data 17.01.2023, la stessa riguarda il sub 134 (non oggetto di pignoramento).

Note: come comunicato dall’esperto stimatore, per le u.i. in oggetto non è stata reperita l’agibilità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l’acquirente

- Il terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto:
 - ricade nell’ambito del “Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio” approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19.03.2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata in data 24.12.2003 al n. 93.590 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza e trascritta il 08.01.2004 ai n.ri 245 R.G. e 165 R.P.;
 - è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell’art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 03.06.1993.
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (redatta dall’Arch. Marco Vianello con studio a Vicenza).

LOTTO 17

Per l’intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Sovizzo (VI) - Fg. 8



m.n. 1617 sub 176, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 27, Sup. Cat. Tot. mq. 33, Rendita € 41,83;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 177; Est: vuoto; Sud: vuoto; Ovest: sub 227;

m.n. 1617 sub 177, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 20, Sup. Cat. Tot. mq. 21, Rendita € 30,99;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 178; Est: vuoto; Sud: sub 176; Ovest: sub 227;

m.n. 1617 sub 178, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 20, Sup. Cat. Tot. mq. 21, Rendita € 30,99;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 179; Est: vuoto; Sud: sub 177; Ovest: sub 227;

m.n. 1617 sub 179, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 19, Sup. Cat. Tot. mq. 21, Rendita € 29,44;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 180; Est: vuoto; Sud: sub 178; Ovest: sub 227;

m.n. 1617 sub 180, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 20, Sup. Cat. Tot. mq. 21, Rendita € 30,99;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 181; Est: vuoto; Sud: sub 179; Ovest: sub 227;

m.n. 1617 sub 181, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 19, Sup. Cat. Tot. mq. 22, Rendita € 29,44;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 182; Est: vuoto; Sud: sub 180; Ovest: sub 227.

Note: le u.i. in oggetto fanno parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Sovizzo (VI) - Fg. 8

m.n. 1617, ente urbano di mq. 6457 (ex mapp. n.ri 1545-1557-1566).

Trattasi di 6 posti auto coperti per camper (superficie commerciale complessiva di mq. 125), aventi ciascuno lunghezza di ca. m 8,10 e larghezza di ca. m 3,50), al piano interrato di fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite ai piani interrato, terra e primo sito a Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32.

Le rimesse sono classificate di tipo “isolato” e “aperte”, prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio.



Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di ca. m 3,90.

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

- m.n. 1617 sub 1 (area di manovra esterna e area verde comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 2 (area di manovra esterna comune ai subb 3, 61, dal 80 al 91, 94, 132, 136, 157, 158, 159, dal 160 al 187 e 227);
- m.n. 1617 sub 3 (rampa di collegamento comune ai subb 1, 2, 61, dal 80 al 91, 94, 132, 136, 157, 158, 159, dal 160 al 187 e 227);
- m.n. 1617 sub 5 (ripostiglio comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 92 (portico comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 94 (vano scala e rampa di collegamento piano terra comune ai subb 6, dal 25 al 41, dal 43 al 60, dal 95 al 129 e dal 160 al 227);
- m.n. 1617 sub 130 (vano ascensore comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 227 (scala e area di manovra interna comune ai subb dal 160 al 187).

Note: i rapporti condominiali sono disciplinati dal “Regolamento di Condominio” (e dalla “Tabella Millesimale” delle parti comuni in esso contenuta) che si trova allegato (Allegato A) all'atto in data 27.07.2006 al n. 215.263 di Rep. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza trascritto il 04.08.2006 ai n.ri 23021 R.G. e 13956 R.P..

Stato di possesso

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

*“Le unità immobiliari di cui ai sub 176, 179, e 181 all’atto del sopralluogo, sono risultate **LIBERE**, mentre i sub 177 e 178 e 180 sono risultate **LOCATE**.*

(...)

*Sentita l’Agenzia delle Entrate per il **sub 177** risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 1827 Serie 3T stipulato in data 14/02/2019 e registrato il 22/02/2019.*

Durata del contratto dal 14/02/2019 al 13/02/21, oggetto di proroga al 13/02/2023.

*Corrispettivo annuo **euro 655,73**.*

*Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l’immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 14/02/2019 al 13/02/2021, con rinnovo tacito di anni 1 (rectius anni 2) e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto



contratto sia opponibile alla procedura sino al 13/02/2023.

*Per il **sub 178** risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 391 Serie 3T stipulato in data 12/01/2019 e registrato il 16/01/2019.*

Durata del contratto dal 12/01/2019 al 11/01/2021 oggetto di proroga al 11/01/2023.

*Corrispettivo annuo **euro 655,74**.*

*Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 12/01/2019 al 11/01/2021, con rinnovo tacito di anni 1 (rectius anni 2) e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata. Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 11/01/2023.*

*Per il **sub 180**, sentita l'agenzia delle Entrate non sono stati trasmessi all'Esperto contratti di locazione, mentre, il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 02/09/2014 al 01/09/2016, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 01/09/2022.”.

Pratiche edilizie

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 12.10.2004 per “*Costruzione di un fabbricato ad uso rimesse*”;
- D.I.A. n. 05D/0093 presentata in data 23.09.2005 per la costruzione di una recinzione;
- D.I.A. n. 06D/0016 presentata in data 15.02.2006 per la realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. n. 06D/0017 presentata in data 15.02.2006 per modifica della recinzione;
- D.I.A. n. 06D/0080 presentata in data 01.08.2006 per variante al P.d.C. n. 04C/0065 e alla D.I.A. n. 06D/0016;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 del 10.08.2006 per “*variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 04C/0065 del 12/10/2004*”;
- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 8409 del 16.08.2006 relativa ai subb dal 25 al 41 e dal 43 al 60 (per il formarsi del silenzio-assenso);
- D.I.A. n. 06D/0118 presentata in data 30.10.2006 per modifica alla recinzione;
- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 11319/jb del 07.11.2006 relativa ai subb dal 64 al 79, dal 80 al



91 e dal 96 al 129 (per il formarsi del silenzio-assenso);

- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 1135/jb del 05.02.2007 relativa al sub 61 (per il formarsi del silenzio-assenso);

- Richiesta di agibilità relativa ai subb 132 e 133 presentata in data 14.01.2008 Prot. n. 309;

- D.I.A. n. 10D/0082 presentata in data 09.07.2010 (Prot. n. 5504); come precisato dall'esperto stimatore tramite pec in data 17.01.2023, la stessa riguarda il sub 134 (non oggetto di pignoramento).

Note: come comunicato dall'esperto stimatore, per le u.i. in oggetto non è stata reperita l'agibilità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

- Il terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto:

- ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19.03.2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata in data 24.12.2003 al n. 93.590 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza e trascritta il 08.01.2004 ai n.ri 245 R.G. e 165 R.P.;
- è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 03.06.1993.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (redatta dall'Arch. Marco Vianello con studio a Vicenza).

LOTTO 18

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Sovizzo (VI) - Fg. 8

m.n. 1617 sub 182, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 19, Sup. Cat. Tot. mq. 21, Rendita € 29,44;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 183; Est: vuoto; Sud: sub 181; Ovest: sub 227;

m.n. 1617 sub 183, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 20, Sup. Cat. Tot. mq. 21, Rendita € 30,99;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 184; Est: sub 3; Sud: sub 182; Ovest: sub 227;

m.n. 1617 sub 184, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 20, Sup. Cat.



Tot. mq. 21, Rendita € 30,99;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 185; Est: sub 3; Sud: sub 183; Ovest: sub 227;

m.n. 1617 sub 185, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 19, Sup. Cat.

Tot. mq. 21, Rendita € 29,44;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 186; Est: sub 3; Sud: sub 184; Ovest: sub 227;

m.n. 1617 sub 186, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 20, Sup. Cat.

Tot. mq. 21, Rendita € 30,99;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 187; Est: sub 3; Sud: sub 185; Ovest: sub 227;

m.n. 1617 sub 187, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 20, Sup. Cat.

Tot. mq. 21, Rendita € 30,99;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 227; Est: sub 3; Sud: sub 186; Ovest: sub 227.

Note: le u.i. in oggetto fanno parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Sovizzo (VI) - Fg. 8

m.n. 1617, ente urbano di mq. 6457 (ex mapp. n.ri 1545-1557-1566).

Trattasi di 6 posti auto coperti per camper (superficie commerciale complessiva di mq. 118), aventi ciascuno lunghezza di ca. m 8,10 e larghezza di ca. m 3,50), al piano interrato di fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite ai piani interrato, terra e primo sito a Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32.

Le rimesse sono classificate di tipo “isolato” e “aperte”, prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio.

Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di ca. m 3,90.

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

- m.n. 1617 sub 1 (area di manovra esterna e area verde comune a tutti i subb);

- m.n. 1617 sub 2 (area di manovra esterna comune ai subb 3, 61, dal 80 al 91, 94, 132, 136, 157, 158, 159, dal 160 al 187 e 227);

- m.n. 1617 sub 3 (rampa di collegamento comune ai subb 1, 2, 61, dal 80 al 91, 94, 132, 136, 157, 158, 159, dal 160 al 187 e 227);



- m.n. 1617 sub 5 (ripostiglio comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 92 (portico comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 94 (vano scala e rampa di collegamento piano terra comune ai subb 6, dal 25 al 41, dal 43 al 60, dal 95 al 129 e dal 160 al 227);
- m.n. 1617 sub 130 (vano ascensore comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 227 (scala e area di manovra interna comune ai subb dal 160 al 187).

Note: i rapporti condominiali sono disciplinati dal “Regolamento di Condominio” (e dalla “Tabella Millesimale” delle parti comuni in esso contenuta) che si trova allegato (Allegato A) all'atto in data 27.07.2006 al n. 215.263 di Rep. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza trascritto il 04.08.2006 ai n.ri 23021 R.G. e 13956 R.P..

Stato di possesso

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

“Sentita l’Agenzia delle Entrate risultano in essere i seguenti contratti:

*a. Per il **sub 182** un contratto di locazione registrato n. 9272 Serie 3T stipulato in data 12/10/2019 e registrato il 16/10/2019.*

Durata del contratto dal 12/10/2019 al 11/10/2021 oggetto di proroga al 11/10/2023.

*Corrispettivo annuo **euro 696,72.***

*Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l’immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 12/10/2021 (rectius 12.10.2019) al 11/10/2023 (rectius 11.10.2021), con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 11/10/2023.

*b. Per il **sub 183** un contratto di locazione registrato n. 5521 Serie 3T stipulato in data 01/06/2021 e registrato il 04/06/2021.*

Durata del contratto oggetto di proroga al 31/05/2022.

*Corrispettivo annuo **euro 778,69.***

*Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l’immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 1, dal 01/06/2021 al 31/10/2023 (rectius 31.05.2022), con rinnovo tacito di anni 1 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata. Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia scaduto il 31/05/2022.*



c. Per il **sub 184** un contratto di locazione registrato n. 5389 Serie 3T stipulato in data 22/05/2021 e registrato il 01/06/2021.

Durata del contratto oggetto di proroga al 21/05/2022.

Corrispettivo annuo **euro 819,67**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 1, dal 22/05/2021 al 21/05/2022, con rinnovo tacito di anni 1 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia scaduto il 21/05/2022.

d. Per il **sub 185** un contratto di locazione registrato n. 11273 Serie 3T stipulato in data 15/09/2020 e registrato il 22/09/2020.

Durata del contratto oggetto di proroga al 14/09/2022.

Corrispettivo annuo **euro 819,67**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 1, dal 15/09/2020 al 14/09/2022, con rinnovo tacito di anni 1 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 14/09/2022.

e. Per il **sub 186** un contratto di locazione registrato n. 5985 Serie 3T stipulato in data 14/06/2018 e registrato il 12/07/2018.

Durata del contratto oggetto di proroga al 13/06/2022.

Corrispettivo annuo **euro 696,72**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 1, dal 14/06/2018 al 13/06/2019, con rinnovo tacito di anni 1 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia scaduto il 13/06/2022.

f. Per il **sub 187**, all'esperto, a seguito di specifica richiesta non sono stati trasmessi dall'Agenzia delle Entrate contratti di locazione, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 03/09/2015 al



02/09/2017, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 02/09/2023.”.

Come da successiva precisazione dello stesso Custode Giudiziario, quanto al sub 185, è stata inviata disdetta.

Pratiche edilizie

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 12.10.2004 per “Costruzione di un fabbricato ad uso rimesse”;
- D.I.A. n. 05D/0093 presentata in data 23.09.2005 per la costruzione di una recinzione;
- D.I.A. n. 06D/0016 presentata in data 15.02.2006 per la realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. n. 06D/0017 presentata in data 15.02.2006 per modifica della recinzione;
- D.I.A. n. 06D/0080 presentata in data 01.08.2006 per variante al P.d.C. n. 04C/0065 e alla D.I.A. n. 06D/0016;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 del 10.08.2006 per “variante in corso d’opera al permesso di costruire n. 04C/0065 del 12/10/2004”;
- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 8409 del 16.08.2006 relativa ai subb dal 25 al 41 e dal 43 al 60 (per il formarsi del silenzio-assenso);
- D.I.A. n. 06D/0118 presentata in data 30.10.2006 per modifica alla recinzione;
- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 11319/jb del 07.11.2006 relativa ai subb dal 64 al 79, dal 80 al 91 e dal 96 al 129 (per il formarsi del silenzio-assenso);
- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 1135/jb del 05.02.2007 relativa al sub 61 (per il formarsi del silenzio-assenso);
- Richiesta di agibilità relativa ai subb 132 e 133 presentata in data 14.01.2008 Prot. n. 309;
- D.I.A. n. 10D/0082 presentata in data 09.07.2010 (Prot. n. 5504); come precisato dall’esperto stimatore tramite pec in data 17.01.2023, la stessa riguarda il sub 134 (non oggetto di pignoramento).

Note: come comunicato dall’esperto stimatore, per le u.i. in oggetto non è stata reperita l’agibilità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l’acquirente

- Il terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto:
 - ricade nell’ambito del “Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio” approvato con



delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19.03.2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata in data 24.12.2003 al n. 93.590 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza e trascritta il 08.01.2004 ai n.ri 245 R.G. e 165 R.P.;

- è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 03.06.1993.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (redatta dall'Arch. Marco Vianello con studio a Vicenza).

LOTTO 19

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Sovizzo (VI) - Fg. 8

m.n. 1617 sub 188, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 27, Sup. Cat. Tot. mq. 30, Rendita € 41,83;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 189; Est: sub 224; Sud: vuoto; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 189, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 25, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 190; Est: sub 224; Sud: sub 188; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 190, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 25, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 191; Est: sub 224; Sud: sub 189; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 191, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 24, Sup. Cat. Tot. mq. 25, Rendita € 37,18;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 192; Est: sub 224; Sud: sub 190; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 192, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 25, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 193; Est: sub 224; Sud: sub 191; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 193, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 25, Rendita € 38,73;



confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 194; Est: sub 224; Sud: sub 192; Ovest: vuoto.

Note: le u.i. in oggetto fanno parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Sovizzo (VI) - Fg. 8

m.n. 1617, ente urbano di mq. 6457 (ex mapp. n.ri 1545-1557-1566).

Trattasi di 6 posti auto coperti per camper (superficie commerciale complessiva di mq. 151), aventi ciascuno lunghezza di ca. m 8,10 e larghezza di ca. m 3,50), al piano primo di fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite ai piani interrato, terra e primo sito a Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32.

Le rimesse sono classificate di tipo “isolato” e “aperte”, prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio.

Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di ca. m 3,70.

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

- m.n. 1617 sub 1 (area di manovra esterna e area verde comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 2 (area di manovra esterna comune ai subb 3, 61, dal 80 al 91, 94, 132, 136, 157, 158, 159, dal 160 al 187 e 227);
- m.n. 1617 sub 3 (rampa di collegamento comune ai subb 1, 2, 61, dal 80 al 91, 94, 132, 136, 157, 158, 159, dal 160 al 187 e 227);
- m.n. 1617 sub 5 (ripostiglio comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 62 (rampa di collegamento comune ai subb dal 63 al 79, dal 138 al 156, dal 188 al 222 e 224);
- m.n. 1617 sub 92 (portico comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 93 (vano scala e rampa di collegamento piano interrato e primo comune ai subb dal 63 al 79, 132, dal 138 al 159, dal 188 al 222 e 224);
- m.n. 1617 sub 94 (vano scala e rampa di collegamento piano terra comune ai subb 6, dal 25 al 41, dal 43 al 60, dal 95 al 129 e dal 160 al 227);
- m.n. 1617 sub 130 (vano ascensore comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 224 (area di manovra interna comune ai subb dal 188 al 222).

Note: i rapporti condominiali sono disciplinati dal “Regolamento di Condominio” (e dalla “Tabella Millesimale” delle parti comuni in esso contenuta) che si trova allegato (Allegato A) all'atto in data 27.07.2006 al n. 215.263 di Rep. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza trascritto il 04.08.2006 ai



n.ri 23021 R.G. e 13956 R.P..

Stato di possesso

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

“Sentita l’Agenzia delle Entrate risultano in essere i seguenti contratti:

*a. Per i **sub 188 e 189** un contratto di locazione registrato n. 9431 Serie 3T stipulato in data 29/09/2021 e registrato il 08/10/2021.*

Durata del contratto dal 29/09/2021 al 28/09/2023.

*Corrispettivo annuo **euro 1.475,41.***

*Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l’immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 29/09/2021 al 28/09/2023, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

*Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto **NON** sia opponibile alla procedura in quanto stipulato successivamente al pignoramento.*

*b. Per il **sub 190** un contratto di locazione registrato n. 4755 Serie 3T stipulato in data 04/06/2020 e registrato il 12/06/2020.*

Durata del contratto oggetto di proroga al 03/06/2022.

*Corrispettivo annuo **euro 901,64.***

*Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l’immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2 (rectius anni 1), dal 04/06/2020 al 03/06/2021, con rinnovo tacito di anni 1 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia scaduto il 03/06/2022.

*c. Per il **sub 191** all’esperto non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta all’Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l’immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 24/12/2014 al 23/12/2016, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 06/10/2023 (rectius 23.12.2022).

*d. Per il **sub 192** un contratto di locazione registrato n. 3851 Serie 3T stipulato in data 07/10/2017*



e registrato il 10/10/2017.

Durata del contratto dal 07/10/2017 al 06/10/2019 oggetto di proroga fino al 06/10/2023.

Corrispettivo annuo **euro 778,69**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 07/10/2017 al 06/10/2019, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 06/10/2023.

e. Per il **sub 193** all'esperto non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 18/10/2014 al 17/10/2016, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 17/10/2022.”.

Pratiche edilizie

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 12.10.2004 per “Costruzione di un fabbricato ad uso rimesse”;
- D.I.A. n. 05D/0093 presentata in data 23.09.2005 per la costruzione di una recinzione;
- D.I.A. n. 06D/0016 presentata in data 15.02.2006 per la realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. n. 06D/0017 presentata in data 15.02.2006 per modifica della recinzione;
- D.I.A. n. 06D/0080 presentata in data 01.08.2006 per variante al P.d.C. n. 04C/0065 e alla D.I.A. n. 06D/0016;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 del 10.08.2006 per “variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 04C/0065 del 12/10/2004”;
- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 8409 del 16.08.2006 relativa ai subb dal 25 al 41 e dal 43 al 60 (per il formarsi del silenzio-assenso);
- D.I.A. n. 06D/0118 presentata in data 30.10.2006 per modifica alla recinzione;
- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 11319/jb del 07.11.2006 relativa ai subb dal 64 al 79, dal 80 al 91 e dal 96 al 129 (per il formarsi del silenzio-assenso);
- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 1135/jb del 05.02.2007 relativa al sub 61 (per il formarsi del



silenzio-assenso);

- Richiesta di agibilità relativa ai subb 132 e 133 presentata in data 14.01.2008 Prot. n. 309;
- D.I.A. n. 10D/0082 presentata in data 09.07.2010 (Prot. n. 5504); come precisato dall'esperto stimatore tramite pec in data 17.01.2023, la stessa riguarda il sub 134 (non oggetto di pignoramento).

Note: come comunicato dall'esperto stimatore, per le u.i. in oggetto non è stata reperita l'agibilità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

- Il terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto:

- ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19.03.2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata in data 24.12.2003 al n. 93.590 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza e trascritta il 08.01.2004 ai n.ri 245 R.G. e 165 R.P.;
- è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 03.06.1993.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (redatta dall'Arch. Marco Vianello con studio a Vicenza).

LOTTO 20

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Sovizzo (VI) - Fg. 8

m.n. 1617 sub 194, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 25, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 195; Est: sub 224; Sud: sub 193; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 195, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 25, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 196; Est: sub 224; Sud: sub 194; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 196, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 25, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 197; Est: sub 224; Sud: sub 195; Ovest:



vuoto;

m.n. 1617 sub 197, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 26, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 198; Est: sub 224; Sud: sub 196; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 198, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 26, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 199; Est: sub 224; Sud: sub 197; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 199, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 25, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 200; Est: sub 224; Sud: sub 198; Ovest: vuoto.

Note: le u.i. in oggetto fanno parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Sovizzo (VI) - Fg. 8

m.n. 1617, ente urbano di mq. 6457 (ex mapp. n.ri 1545-1557-1566).

Trattasi di 6 posti auto coperti per camper (superficie commerciale complessiva di mq. 150), aventi ciascuno lunghezza di ca. m 8,10 e larghezza di ca. m 3,50), al piano primo di fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite ai piani interrato, terra e primo sito a Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32.

Le rimesse sono classificate di tipo “isolato” e “aperte”, prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio.

Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di ca. m 3,70.

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

- m.n. 1617 sub 1 (area di manovra esterna e area verde comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 5 (ripostiglio comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 62 (rampa di collegamento comune ai subb dal 63 al 79, dal 138 al 156, dal 188 al 222 e 224);
- m.n. 1617 sub 92 (portico comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 93 (vano scala e rampa di collegamento piano interrato e primo comune ai subb dal 63 al 79, 132, dal 138 al 159, dal 188 al 222 e 224);



- m.n. 1617 sub 94 (vano scala e rampa di collegamento piano terra comune ai subb 6, dal 25 al 41, dal 43 al 60, dal 95 al 129 e dal 160 al 227);
- m.n. 1617 sub 130 (vano ascensore comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 224 (area di manovra interna comune ai subb dal 188 al 222).

Note: i rapporti condominiali sono disciplinati dal “Regolamento di Condominio” (e dalla “Tabella Millesimale” delle parti comuni in esso contenuta) che si trova allegato (Allegato A) all'atto in data 27.07.2006 al n. 215.263 di Rep. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza trascritto il 04.08.2006 ai n.ri 23021 R.G. e 13956 R.P..

Stato di possesso

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

“Sentita l’Agenzia delle Entrate risultano in essere i seguenti contratti:

*a. Per il **sub 194** all’esperto non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta all’Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l’immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 16/12/2014 al 15/12/2016, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia scaduto il 15/12/2021 (rectius 15.12.2022).

*b. Per il **sub 195** un contratto di locazione registrato n. 9918 Serie 3T stipulato in data 16/10/2021 e registrato il 21/10/2021.*

Durata del contratto dal oggetto di proroga al 31/10/2023.

*Corrispettivo annuo **euro 819,67**.*

*Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l’immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 01/11/2021 al 31/10/2023, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

*Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto **NON** sia opponibile alla procedura in quanto stipulato in data successiva al pignoramento.*

*c. Per il **sub 196** all’esperto non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta all’Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l’immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 26/07/2014 al 25/07/2016, con*



rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 25/07/2022.

*d. Per il **sub 197** un contratto di locazione registrato n. 6654 Serie 3T stipulato in data 12/11/2016 e registrato il 24/11/2016.*

Durata del contratto oggetto di proroga al 11/11/2022.

*Corrispettivo annuo **euro 778,69**.*

*Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 12/11/2016 al 11/11/2018, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 11/11/2022.

*e. Per il **sub 198** un contratto di locazione registrato n. 10683 Serie 3T stipulato in data 29/08/2020 e registrato il 01/09/2020.*

Durata del contratto oggetto di proroga al 28/08/2022.

*Corrispettivo annuo **euro 778,69**.*

*Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 29/08/2020 al 28/08/2018 (rectius 28.08.2022), con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 28/08/2022.

*f. Per il **sub 199** un contratto di locazione registrato n. 6342 Serie 3T stipulato in data 25/10/2016 e registrato il 08/11/2016.*

Durata del contratto oggetto di proroga al 24/10/2022.

*Corrispettivo annuo **euro 778,69**.*

*Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 25/10/2016 al 24/10/2018, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto



contratto sia opponibile alla procedura sino al 24/10/2022.”.

Pratiche edilizie

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 12.10.2004 per “*Costruzione di un fabbricato ad uso rimesse*”;
- D.I.A. n. 05D/0093 presentata in data 23.09.2005 per la costruzione di una recinzione;
- D.I.A. n. 06D/0016 presentata in data 15.02.2006 per la realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. n. 06D/0017 presentata in data 15.02.2006 per modifica della recinzione;
- D.I.A. n. 06D/0080 presentata in data 01.08.2006 per variante al P.d.C. n. 04C/0065 e alla D.I.A. n. 06D/0016;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 del 10.08.2006 per “*variante in corso d’opera al permesso di costruire n. 04C/0065 del 12/10/2004*”;
- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 8409 del 16.08.2006 relativa ai subb dal 25 al 41 e dal 43 al 60 (per il formarsi del silenzio-assenso);
- D.I.A. n. 06D/0118 presentata in data 30.10.2006 per modifica alla recinzione;
- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 11319/jb del 07.11.2006 relativa ai subb dal 64 al 79, dal 80 al 91 e dal 96 al 129 (per il formarsi del silenzio-assenso);
- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 1135/jb del 05.02.2007 relativa al sub 61 (per il formarsi del silenzio-assenso);
- Richiesta di agibilità relativa ai subb 132 e 133 presentata in data 14.01.2008 Prot. n. 309;
- D.I.A. n. 10D/0082 presentata in data 09.07.2010 (Prot. n. 5504); come precisato dall’esperto stimatore tramite pec in data 17.01.2023, la stessa riguarda il sub 134 (non oggetto di pignoramento).

Note: come comunicato dall’esperto stimatore, per le u.i. in oggetto non è stata reperita l’agibilità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l’acquirente

- Il terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto:
 - ricade nell’ambito del “Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio” approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19.03.2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata in data 24.12.2003 al n. 93.590 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza e trascritta il 08.01.2004 ai n.ri 245 R.G. e 165 R.P.;
 - è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore



giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 03.06.1993.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (redatta dall'Arch. Marco Vianello con studio a Vicenza).

LOTTO 21

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Sovizzo (VI) - Fg. 8

m.n. 1617 sub 200, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 25, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 201; Est: sub 224; Sud: sub 199; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 201, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 26, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 202; Est: sub 224; Sud: sub 200; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 202, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 25, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 203; Est: sub 224; Sud: sub 201; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 203, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 26, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 204; Est: sub 224; Sud: sub 202; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 204, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 25, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 205; Est: sub 224; Sud: sub 203; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 205, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 25, Rendita € 38,73;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: sub 206; Est: sub 224; Sud: sub 204; Ovest: vuoto;

m.n. 1617 sub 206, VIA PRIMO MAGGIO n. 32, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 27, Sup. Cat. Tot. mq. 29, Rendita € 41,83;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: vuoto; Est: sub 224; Sud: sub 205; Ovest:



vuoto.

Note: le u.i. in oggetto fanno parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Sovizzo (VI) - Fg. 8

m.n. 1617, ente urbano di mq. 6457 (ex mapp. n.ri 1545-1557-1566).

Trattasi di 7 posti auto coperti per camper (superficie commerciale complessiva di mq. 177), aventi ciascuno lunghezza di ca. m 8,10 e larghezza di ca. m 3,50), al piano primo di fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite ai piani interrato, terra e primo sito a Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32.

Le rimesse sono classificate di tipo “isolato” e “aperte”, prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio.

Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di ca. m 3,70.

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

- m.n. 1617 sub 1 (area di manovra esterna e area verde comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 5 (ripostiglio comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 62 (rampa di collegamento comune ai subb dal 63 al 79, dal 138 al 156, dal 188 al 222 e 224);
- m.n. 1617 sub 92 (portico comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 93 (vano scala e rampa di collegamento piano interrato e primo comune ai subb dal 63 al 79, 132, dal 138 al 159, dal 188 al 222 e 224);
- m.n. 1617 sub 94 (vano scala e rampa di collegamento piano terra comune ai subb 6, dal 25 al 41, dal 43 al 60, dal 95 al 129 e dal 160 al 227);
- m.n. 1617 sub 130 (vano ascensore comune a tutti i subb);
- m.n. 1617 sub 224 (area di manovra interna comune ai subb dal 188 al 222).

Note: i rapporti condominiali sono disciplinati dal “Regolamento di Condominio” (e dalla “Tabella Millesimale” delle parti comuni in esso contenuta) che si trova allegato (Allegato A) all'atto in data 27.07.2006 al n. 215.263 di Rep. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza trascritto il 04.08.2006 ai n.ri 23021 R.G. e 13956 R.P..

Stato di possesso

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

“Sentita l’Agenzia delle Entrate risultano in essere i seguenti contratti:

*a. Per il **sub 200** un contratto di locazione registrato n. 4797 Serie 3T stipulato in data 07/05/2021*



e registrato il 14/05/2021.

Durata del contratto dal 07/05/2021 al 06/05/2022.

Corrispettivo annuo euro 901,64.

*Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2 (rectius anni 1), dal 26/07/2014 al 25/07/2016 (rectius dal 07.05.2021 al 06.05.2022), con rinnovo tacito di anni 2 (rectius anni 1) e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 25/07/2022 (rectius scaduto il 06.05.2022).

*b. Per il **sub 201** un contratto di locazione registrato n. 4947 Serie 3T stipulato in data 25/05/2019 e registrato il 30/05/2019.*

Durata del contratto dal 25/05/2019 al 24/05/2023.

Corrispettivo annuo euro 778,69.

*Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 25/05/2019 al 15/05/2021 (rectius 24.05.2021), con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 24/05/2023.

*c. Per il **sub 202** all'esperto non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 10/01/2015 al 09/01/2017, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 09/01/2023.

*d. Per il **sub 203** all'esperto non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 28/07/2015 al 27/07/2017, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza*



originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 27/07/2023.

*e. Per il **sub 204** un contratto di locazione registrato n. 4798 Serie 3T stipulato in data 08/05/2021 e registrato il 14/05/2021.*

Durata del contratto dal 08/05/2021 al 07/05/2023.

*Corrispettivo annuo **euro 819,67.***

*Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 08/05/2021 al 07/05/2023, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 07/05/2023.

*f. Per il **sub 205** un contratto di locazione registrato n. 7787 Serie 3T stipulato in data 08/08/2019 e registrato il 06/09/2019.*

Durata del contratto dal 08/08/2019 al 07/08/21 oggetto di proroga al 07/08/2023.

*Corrispettivo annuo **euro 778,69.***

*Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 08/08/2019 al 07/08/2021, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 07/08/2023.

*g. Per il **sub 206** un contratto di locazione registrato n. 7414 Serie 3T stipulato in data 01/09/2018 e registrato il 06/09/2018.*

Durata del contratto dal 01/09/2018 al 31/08/2020.

*Corrispettivo annuo **euro 778,69.***

*Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 01/09/2018 al 31/08/2020, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.*

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 31/08/2022.”.

Come da successiva precisazione dello stesso Custode Giudiziario, quanto al sub 204, è stata inviata



disdetta.

Pratiche edilizie

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 12.10.2004 per “*Costruzione di un fabbricato ad uso rimesse*”;
- D.I.A. n. 05D/0093 presentata in data 23.09.2005 per la costruzione di una recinzione;
- D.I.A. n. 06D/0016 presentata in data 15.02.2006 per la realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. n. 06D/0017 presentata in data 15.02.2006 per modifica della recinzione;
- D.I.A. n. 06D/0080 presentata in data 01.08.2006 per variante al P.d.C. n. 04C/0065 e alla D.I.A. n. 06D/0016;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 del 10.08.2006 per “*variante in corso d’opera al permesso di costruire n. 04C/0065 del 12/10/2004*”;
- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 8409 del 16.08.2006 relativa ai subb dal 25 al 41 e dal 43 al 60 (per il formarsi del silenzio-assenso);
- D.I.A. n. 06D/0118 presentata in data 30.10.2006 per modifica alla recinzione;
- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 11319/jb del 07.11.2006 relativa ai subb dal 64 al 79, dal 80 al 91 e dal 96 al 129 (per il formarsi del silenzio-assenso);
- Dichiarazione di agibilità Prot. n. 1135/jb del 05.02.2007 relativa al sub 61 (per il formarsi del silenzio-assenso);
- Richiesta di agibilità relativa ai subb 132 e 133 presentata in data 14.01.2008 Prot. n. 309;
- D.I.A. n. 10D/0082 presentata in data 09.07.2010 (Prot. n. 5504); come precisato dall’esperto stimatore tramite pec in data 17.01.2023, la stessa riguarda il sub 134 (non oggetto di pignoramento).

Note: come comunicato dall’esperto stimatore, per le u.i. in oggetto non è stata reperita l’agibilità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l’acquirente

- Il terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto:
 - ricade nell’ambito del “Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio” approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19.03.2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata in data 24.12.2003 al n. 93.590 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza e trascritta il 08.01.2004 ai n.ri 245 R.G. e 165 R.P.;
 - è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore



giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 03.06.1993.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (redatta dall'Arch. Marco Vianello con studio a Vicenza).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 16: € 54.200,00.

OFFERTA MINIMA: € 40.650,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 17: € 45.200,00.

OFFERTA MINIMA: € 33.900,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 18: € 42.600,00.

OFFERTA MINIMA: € 31.950,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 19: € 54.500,00.

OFFERTA MINIMA: € 40.875,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 20: € 54.200,00.

OFFERTA MINIMA: € 40.650,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 21: € 64.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 48.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

Nota: è ammessa, limitatamente ai LOTTI 16-19-20-21 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 31 ottobre 2023 alle ore 11:00 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 – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, 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. 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. 447/2021 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 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.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, 30/08/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli

