

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 312/2022 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Boschetti, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 7 maggio 2024 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 Villaverla (VI) - Fg. 11

m.n. 385, Via A. Fogazzaro, p. T-1-2, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. vani 9, Sup. Cat. Tot. mq. 298 – Tot. escluse aree scoperte mq. 264, Rendita € 357,90.

Note: la predetta u.i. insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Villaverla (VI) - Fg. 11

m.n. 385, ente urbano di mq. 470.

- C.T. - Comune di Villaverla (VI) - Fg. 11

m.n. 88, semin arbor di mq. 420, R.D. € 3,68 – R.A. € 1,95.

Confini del lotto: Via Antonio Fogazzaro, m.n. 262, m.n. 901, m.n. 86, m.n. 386, m.n. 89.

Trattasi di porzione di villa antica su tre livelli fuori terra con attiguo annesso di servizio ad un piano e giardino esclusivo (superficie commerciale complessiva di mq. 400,57) sita a Villaverla (VI), loc. Novoledo, in Via Antonio Fogazzaro n. 13.

Facente parte di un complesso immobiliare a destinazione rurale con corte interna tipico della campagne della fine '800, il lotto in oggetto risulta, nel dettaglio, come da perizia, così articolato: direttamente dalla pubblica Via Antonio Fogazzaro, dal cancello pedonale al civico 13, si accede allo scoperto che conduce al (basso) fabbricato annesso al corpo di fabbrica signorile; tale annesso di servizio ha pianta con sviluppo in lunghezza, con una serie di locali passanti tra loro collegati da porte nei lati minori; alla sinistra della zona ingresso si trovano, in sequenza, la sala da pranzo, la cucina ampia ed abitabile, una zona lavanderia con un piccolo w.c. ed un ripostiglio; a destra dell'ingresso si trovano l'unico bagno ed un salotto (di buone dimensioni) da cui, tramite porta, si passa nella zona "padronale"; si ha, quindi, un edificio di tre piani fuori terra con accesso diretto da un portico colonnato che, tramite porta in legno, conduce ad un ampio vano scale a rampe parallele in pietra; a sinistra si trova una sala passante che si collega all'annesso di servizio; al piano primo si



trova la zona notte, composta da due camere molto ampie e da un disimpegno/ripostiglio; al secondo ed ultimo piano si trova un unico locale soffitta con tetto in andamento con la falda di copertura; è compreso giardino esclusivo, con autonoma identificazione catastale, parzialmente recintato, di orografia pianeggiante, posto frontalmente al fabbricato e fiancheggiante il muro perimetrale di confine della proprietà verso Via Fogazzaro.

Il lotto non è dotato di autorimessa e di accesso carraio nella muratura perimetrale; come riportato in perizia, per vincoli urbanistici, non è possibile apportare delle modifiche per l'apertura di un accesso carraio.

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 02.03.2023: occupato dalla parte esecutata.

Pratiche edilizie

La costruzione del fabbricato in oggetto, come si evince anche dalla provenienza (atto di conferma di atto di divisione e identificazione catastale in data 07.06.2010 al n. 104.115 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene trascritto il 30.06.2010 ai n.ri 6681 R.G. e 4706 R.P.), è stata iniziata ante 01.09.1967; presso l'U.T. Comunale è stato reperito soltanto P. di C. n.ri PE - 9060 - 2009 di Prat., 5617/2009 di Prot. e 25 di Reg., avente il seguente oggetto: "*OPERE INTERNE CON RICAPO DI DUE UNITA' IMMOBILIARI*"; come segnalato in perizia, la pratica in questione ha previsto la chiusura in muratura dei fori porta colleganti, al pianerottolo del vano scala di ogni piano, le due distinte unità immobiliari (la seconda non oggetto di pignoramento); tali opere sono state eseguite, rendendo le due unità immobiliari fisicamente separate; le murature di tamponamento su tutti i piani sono state lasciate al grezzo in quanto non si è proceduto all'eliminazione della porta che, allo stato, funge da complemento di finitura; se si volesse procedere alla rimozione dei serramenti interni si dovranno attuare complementari opere di finitura.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 13.05.2030) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 323,08 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come risulta dalla documentazione agli atti della procedura, l'edificio in oggetto non risulta vincolato quale "Bene Culturale" ai sensi del D. lgs. n. 42/2004 ("Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"); lo stesso, peraltro, risulta inserito nell'Elenco Ville Venete.
- Risulta trascritto, in data 30.06.2010 ai n.ri 6682 R.G. e 4707 R.P., atto di costituzione di diritti



reali a titolo oneroso in data 07.06.2010 al n. 104.115 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI); si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della relativa nota di trascrizione: *“PERMUTA DI SERVITU A) - LA SIGNORA (...) (parte esecutata), QUALE PROPRIETARIA (...) DEGLI IMMOBILI SITUATI IN COMUNE DI VILLAVERLA, FOGLIO 11 (UNDICI), M.N. 85 E 902 (EX 87) IN APPRESSO MEGLIO MEGLIO DESCRITTI CON ESTREMI CATASTALI E CONFINI ED INDICATI COME "FONDO SERVENTE", DICHIARAVA DI COSTITUIRE COME COSTITUIVA A TITOLO DI PERMUTA A CARICO DELLAREA SCOPERTA DEI SUDDETTI SUOI M.N. 85 E 902 ED FAVORE DEL M.N. 86 DEL FOGLIO 11 (UNDICI) DEL COMUNE DI VILLAVERLA, IN APPRESSO MEGLIO DESCRITTO CON ESTREMI CATASTALI E CONFINI ED INDICATO COME "FONDO DOMINANTE", DI PROPRIETA' (...) DEL SIGNOR (...) CHE, AL MEDESIMO TITOLO, ACCETTAVA SERVITU' REALE DI PASSAGGIO, CON QUALSIASI MEZZO, AL FINE DI PERMETTERE L'ACCESSO ED IL RECESSO AL SOPRA INDICATO M.N. 86 ALLA/DALLA PUBBLICA VIA NONCHE' DI POSA DI SOTTOSERVIZI: "FONDO SERVENTE" IN COMUNE DI VILLAVERLA CATASTO TERRENI - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 85 HA 00.09.66 ENTE URBANO M.N. 902 HA 00.10 ENTE URBANO TOTALI HA 00.19.89 (ETTARI ZERO, ARE DICIANNOVE E CENTIARE OTTANTANOVE). CONFINI IN UNICO CORPO: M.N. 833, STRADA DA DUE LATI, MAPPALI NN. 305, 86, 772, SALVO I PIU' RECENTI E PRECISI."FONDO DOMINANTE" IN COMUNE DI VILLAVERLA CATASTO TERRENI - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 86 HA 00.06.57 ENTE URBANO (ETTARI ZERO, ARE SEI E CENTIARE CINQUANTASETTE), SUL QUALE INSISTE IL FABBRICATO CON TERRENO SCOPERTO ESCLUSIVO COSI' CATASTALMENTE INDIVIDUATO: IN COMUNE DI VILLAVERLA C.E.U. - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 86 VIA CAPITELLO, PIANI T-1-2, CAT. A/3, CL. 1, VANI 13 (TREDICI), RENDITA EURO 516,97. CONFINI: MAPPALI NN. 902, 386, 385, 78, 806, 807, 772, SALVO I PIU' RECENTI E PRECISI. LE SERVITU' SARANNO ESERCITATE NEL TRATTO PIU' BREVE PER RAGGIUNGERE LA PUBBLICA VIA. B) - IN CORRISPETTIVO IL SIGNOR (...) QUALE PROPRIETARIO (...) DEL M.N. 86 DEL FOGLIO 11 (UNDICI) DEL COMUNE DI VILLAVERLA, IN APPRESSO MEGLIO DESCRITTO CON ESTREMI CATASTALI E CONFINI ED INDICATO COME "FONDO DOMINANTE", DICHIARAVA DI COSTITUIRE COME COSTITUIVA A TITOLO DI PERMUTA A CARICO DELLAREA SCOPERTA DEL SUDDETTO SUO M.N. 86 ED FAVORE DEI M.N. 385, 85 E 902 TUTTI DEL FOGLIO 11 (UNDICI) DEL COMUNE DI VILLAVERLA IN APPRESSO MEGLIO DESCRITTI CON ESTREMI CATASTALI E CONFINI ED INDICATO COME "FONDO DOMINANTE", DI PROPRIETA' (...) DELLA SIGNORA (...) (parte esecutata) CHE, AL MEDESIMO TITOLO, ACCETTAVA SERVITU' REALE DI PASSAGGIO, CON QUALSIASI MEZZO, AL FINE DI PERMETTERE IL*



COLLEGAMENTO TRA IL PREDETTO M.N. 385 ED I M.N. 902 E 85 DEL FOGLIO 11 (UNDICI) DEL COMUNE DI VILLAVERLA - E VICEVERSA - E DA QUESTI ULTIMI DUE ALLA/DALLA PUBBLICA VIA NONCHE' DI POSA DI SOTTOSERVIZI. "FONDO SERVENTE" IN COMUNE DI VILLAVERLA CATASTO TERRENI - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 86 HA 00.06.57 ENTE URBANO (ETTARI ZERO, ARE SEI E CENTIARE CINQUANTASETTE). CONFINI: MAPPALI NN. 902, 386, 385, 78, 806, 807, 772, SALVO I PIU' RECENTI E PRECISI. "FONDO DOMINANTE" IN COMUNE DI VILLAVERLA CATASTO TERRENI - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 385 HA 00.05.70 ENTE URBANO M.N. 85 HA 00.09.66 ENTE URBANO M.N. 902 HA 00.10.23 ENTE URBANO TOTALI HA 00.25.59 (ETTARI ZERO, ARE VENTICINQUE E CENTIARE CINQUANTANOVE), SUI QUALI INSISTONO I FABBRICATI, CON RELATIVA AREA SCOPERTA ESCLUSIVA, COSI' CATASTALMENTE INDIVIDUATI: IN COMUNE DI VILLAVERLA C.E.U. - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 385 VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANI T-1-2, CAT. A/3, CL. 1, VANI 9 (NOVE), RENDITA EURO 357,90 E M.N. 85 VIA CAPITELLO, PIANO T, CAT. C/3, CL. 1, METRI QUADRI 367 (TRECENTOSESANTASETTE), RENDITA EURO 568,62 E M.N. 902 SUB. 1 (UNO), VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANO T, "BENE COMUNE NON CENSIBILE" M.N. 902 SUB. 2 (DUE), VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANI T-1, CAT. A/3, CL. 2, VANI 5,5 (CINQUE VIRGOLA CINQUE), RENDITA EURO 255,65 M.N. 902 SUB. 3 (TRE), VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANI T-1, CAT. A/3, CL. 2, VANI 5,5 (CINQUE VIRGOLA CINQUE), RENDITA EURO 255,65 M.N. 902 SUB. 4 (QUATTRO), VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANO T, "BENE COMUNE NON CENSIBILE" M.N. 902 SUB. 5 (CINQUE), VIA CAPITELLO, PIANO T, CAT. C/6, CL. U, METRI QUADRI 32 (TRENTADUE), RENDITA EURO 44,62 M.N. 902 SUB. 6 (SEI), VIA CAPITELLO, PIANI T-1-2, CAT. C/2, CL. U, METRI QUADRI 580 (CINQUECENTOOTTANTA), RENDITA EURO 629,04. CONFINI: = DEL M.N. 385: MAPPALI NN. 86, 88, VIA FOGAZZARO, MAPPALI NN. 262, 901; = DEI M.N. 85 E 902 IN UNICO CORPO: M.N. 833, STRADA DA DUE LATI, MAPPALI NN. 305, 86, 772. SALVO I PIU' RECENTI E PRECISI. LE SERVITU' SARANNO ESERCITATE NEL TRATTO PIU' BREVE PER RAGGIUNGERE LA PUBBLICA VIA E PERMETTERE IL COLLEGAMENTO TRA I MAPPALI DI CUI SOPRA."

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Ing. Pietro Paolo Lucente con studio a Caldogno (VI).

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Villaverla (VI) - Fg. 11

m.n. 902 sub 2, Via A. Fogazzaro, p. T-1, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. Tot. mq. 143 – Tot. escluse aree scoperte mq. 142, Rendita € 255,65.



Confini: sub 3, Via Capitello, muro perimetrale esterno/Via Fogazzaro.

Note: l'u.i. in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Villaverla (VI) - Fg. 11

m.n. 902, ente urbano di mq. 1023, ex **m.n. 87** (fabb rurale).

Trattasi di unità abitativa su due livelli fuori terra con piccolo giardino esclusivo (superficie commerciale complessiva di mq. 141,70) sita a Villaverla (VI), loc. Novoledo, in Via Antonio Fogazzaro n. 19.

Di antica costruzione, già barchessa di servizio della casa padronale di un complesso immobiliare a destinazione rurale con corte interna tipico della campagne della fine '800, l'unità in oggetto risulta così composta:

- al p. T: cucina, antibagno, bagno, ripostiglio sottoscala e soggiorno (da cui si accede, tramite portafinestra, al piccolo giardino esclusivo);
- al p. 1 (raggiungibile mediante scala interna in legno): due camere di grandi dimensioni (adeguate per ospitare abbondantemente un letto doppio).

L'immobile risulta privo di opere di manutenzione ordinaria da diverso tempo e da qualche anno non abitato; sebbene non si siano rilevate particolari necessità di opere di manutenzione straordinaria, le condizioni generali in cui lo stesso versa non lo rendono al momento abitabile in quanto si ritiene che non siano rispettati i requisiti minimi richiesti per la salubrità e l'igiene degli ambienti.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui il seguente bene comune non censibile:

- m.n. 902 sub 1 (trattasi di accesso pedonale e carraio e cortile esterno), comune ai subb 2 e 3.

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 02.03.2023: libero da persone.

Pratiche edilizie

Presso l'U.T. Comunale non sono state reperite pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto; la costruzione dello stesso, ad ogni modo, come si evince anche dalla provenienza (atto di donazione di usufrutto in data 15.11.2002 al n. 85.681 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene trascritto il 03.12.2002 ai n.ri 13000 R.G. e 9348 R.P. e atto di stralcio divisionale autentificato in data 17.03.2003 al n. 86.654 di Rep. stesso Notaio e trascritto il 27.03.2003 ai n.ri 3.560 R.G. e 2.631 R.P.], è stata iniziata ante 01.09.1967.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Prestazione energetica



E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 27.05.2030) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 349,17 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come risulta dalla documentazione agli atti della procedura, l'immobile in oggetto non risulta vincolato quale "Bene Culturale" ai sensi del D. lgs. n. 42/2004 ("Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"); lo stesso, peraltro, risulta inserito nell'Elenco Ville Venete.

- Risulta trascritto, in data 30.06.2010 ai n.ri 6682 R.G. e 4707 R.P., atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 07.06.2010 al n. 104.115 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI); si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della relativa nota di trascrizione: *"PERMUTA DI SERVITU A) - LA SIGNORA (...) (parte eseguita), QUALE PROPRIETARIA (...) DEGLI IMMOBILI SITUATI IN COMUNE DI VILLAVERLA, FOGLIO 11 (UNDICI), M.N. 85 E 902 (EX 87) IN APPRESSO MEGLIO MEGLIO DESCRITTI CON ESTREMI CATASTALI E CONFINI ED INDICATI COME "FONDO SERVENTE", DICHIARAVA DI COSTITUIRE COME COSTITUIVA A TITOLO DI PERMUTA A CARICO DELLAREA SCOPERTA DEI SUDDETTI SUOI M.N. 85 E 902 ED FAVORE DEL M.N. 86 DEL FOGLIO 11 (UNDICI) DEL COMUNE DI VILLAVERLA, IN APPRESSO MEGLIO DESCRITTO CON ESTREMI CATASTALI E CONFINI ED INDICATO COME "FONDO DOMINANTE", DI PROPRIETA' (...) DEL SIGNOR (...) CHE, AL MEDESIMO TITOLO, ACCETTAVA SERVITU' REALE DI PASSAGGIO, CON QUALSIASI MEZZO, AL FINE DI PERMETTERE L'ACCESSO ED IL RECESSO AL SOPRA INDICATO M.N. 86 ALLA/DALLA PUBBLICA VIA NONCHE' DI POSA DI SOTTOSERVIZI: "FONDO SERVENTE" IN COMUNE DI VILLAVERLA CATASTO TERRENI - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 85 HA 00.09.66 ENTE URBANO M.N. 902 HA 00.10 ENTE URBANO TOTALI HA 00.19.89 (ETTARI ZERO, ARE DICIANNOVE E CENTIARE OTTANTANOVE). CONFINI IN UNICO CORPO: M.N. 833, STRADA DA DUE LATI, MAPPALI NN. 305, 86, 772, SALVO I PIU' RECENTI E PRECISI."FONDO DOMINANTE" IN COMUNE DI VILLAVERLA CATASTO TERRENI - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 86 HA 00.06.57 ENTE URBANO (ETTARI ZERO, ARE SEI E CENTIARE CINQUANTASETTE), SUL QUALE INSISTE IL FABBRICATO CON TERRENO SCOPERTO ESCLUSIVO COSI' CATASTALMENTE INDIVIDUATO: IN COMUNE DI VILLAVERLA C.E.U. - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 86 VIA CAPITELLO, PIANI T-1-2, CAT. A/3, CL. 1, VANI 13 (TREDICI), RENDITA EURO 516,97. CONFINI: MAPPALI NN. 902, 386, 385, 78, 806, 807, 772, SALVO I PIU' RECENTI E PRECISI. LE SERVITU' SARANNO ESERCITATE NEL TRATTO PIU' BREVE PER RAGGIUNGERE LA PUBBLICA VIA. B) - IN CORRISPETTIVO IL SIGNOR (...) QUALE PROPRIETARIO (...) DEL M.N. 86 DEL FOGLIO 11 (UNDICI) DEL COMUNE DI VILLAVERLA, IN APPRESSO MEGLIO DESCRITTO CON ESTREMI CATASTALI E*



CONFINI ED INDICATO COME "FONDO DOMINANTE", DICHIARAVA DI COSTITUIRE COME COSTITUIVA A TITOLO DI PERMUTA A CARICO DELL'AREA SCOPERTA DEL SUDDETTO SUO M.N. 86 ED FAVORE DEI M.N. 385, 85 E 902 TUTTI DEL FOGLIO 11 (UNDICI) DEL COMUNE DI VILLAVERLA IN APPRESSO MEGLIO DESCRITTI CON ESTREMI CATASTALI E CONFINI ED INDICATO COME "FONDO DOMINANTE", DI PROPRIETA' (...) DELLA SIGNORA (...) (parte esecutata) CHE, AL MEDESIMO TITOLO, ACCETTAVA SERVITU' REALE DI PASSAGGIO, CON QUALSIASI MEZZO, AL FINE DI PERMETTERE IL COLLEGAMENTO TRA IL PREDETTO M.N. 385 ED I M.N. 902 E 85 DEL FOGLIO 11 (UNDICI) DEL COMUNE DI VILLAVERLA - E VICEVERSA - E DA QUESTI ULTIMI DUE ALLA/DALLA PUBBLICA VIA NONCHE' DI POSA DI SOTTOSERVIZI. "FONDO SERVENTE" IN COMUNE DI VILLAVERLA CATASTO TERRENI - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 86 HA 00.06.57 ENTE URBANO (ETTARI ZERO, ARE SEI E CENTIARE CINQUANTASETTE). CONFINI: MAPPALI NN. 902, 386, 385, 78, 806, 807, 772, SALVO I PIU' RECENTI E PRECISI. "FONDO DOMINANTE" IN COMUNE DI VILLAVERLA CATASTO TERRENI - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 385 HA 00.05.70 ENTE URBANO M.N. 85 HA 00.09.66 ENTE URBANO M.N. 902 HA 00.10.23 ENTE URBANO TOTALI HA 00.25.59 (ETTARI ZERO, ARE VENTICINQUE E CENTIARE CINQUANTANOVE), SUI QUALI INSISTONO I FABBRICATI, CON RELATIVA AREA SCOPERTA ESCLUSIVA, COSI' CATASTALMENTE INDIVIDUATI: IN COMUNE DI VILLAVERLA C.E.U. - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 385 VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANI T-1-2, CAT. A/3, CL. 1, VANI 9 (NOVE), RENDITA EURO 357,90 E M.N. 85 VIA CAPITELLO, PIANO T, CAT. C/3, CL. 1, METRI QUADRI 367 (TRECENTOSESSANTASETTE), RENDITA EURO 568,62 E M.N. 902 SUB. 1 (UNO), VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANO T, "BENE COMUNE NON CENSIBILE" M.N. 902 SUB. 2 (DUE), VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANI T-1, CAT. A/3, CL. 2, VANI 5,5 (CINQUE VIRGOLA CINQUE), RENDITA EURO 255,65 M.N. 902 SUB. 3 (TRE), VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANI T-1, CAT. A/3, CL. 2, VANI 5,5 (CINQUE VIRGOLA CINQUE), RENDITA EURO 255,65 M.N. 902 SUB. 4 (QUATTRO), VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANO T, "BENE COMUNE NON CENSIBILE" M.N. 902 SUB. 5 (CINQUE), VIA CAPITELLO, PIANO T, CAT. C/6, CL. U, METRI QUADRI 32 (TRENTADUE), RENDITA EURO 44,62 M.N. 902 SUB. 6 (SEI), VIA CAPITELLO, PIANI T-1-2, CAT. C/2, CL. U, METRI QUADRI 580 (CINQUECENTOOTTANTA), RENDITA EURO 629,04. CONFINI: = DEL M.N. 385: MAPPALI NN. 86, 88, VIA FOGAZZARO, MAPPALI NN. 262, 901; = DEI M.N. 85 E 902 IN UNICO CORPO: M.N. 833, STRADA DA DUE LATI, MAPPALI NN. 305, 86, 772. SALVO I PIU' RECENTI E PRECISI. LE SERVITU' SARANNO ESERCITATE NEL TRATTO PIU' BREVE PER RAGGIUNGERE LA PUBBLICA VIA E PERMETTERE IL COLLEGAMENTO TRA I MAPPALI DI CUI SOPRA.”.



- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Ing. Pietro Paolo Lucente con studio a Caldogno (VI).

LOTTO 3

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Villaverla (VI) - Fg. 11

m.n. 902 sub 3, Via A. Fogazzaro, p. T-1, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. Tot. mq. 113 – Tot. escluse aree scoperte mq. 113, Rendita € 255,65.

Confini: sub 6, Via Capitello, sub 2, muro perimetrale esterno.

Note: l'u.i. in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Villaverla (VI) - Fg. 11

m.n. 902, ente urbano di mq. 1023, ex **m.n. 87** (fabb rurale).

Trattasi di unità abitativa su due livelli fuori terra (superficie commerciale complessiva di mq. 118) sita a Villaverla (VI), loc. Novoledo, in Via Antonio Fogazzaro n. 19.

Di antica costruzione, già barchessa di servizio della casa padronale di un complesso immobiliare a destinazione rurale con corte interna tipico della campagne della fine '800, l'unità in oggetto risulta così composta:

- al p. T: cucina, bagno, ripostiglio sottoscala e soggiorno;
- al p. 1 (raggiungibile mediante scala interna in legno): due camere di grandi dimensioni (adeguate per ospitare abbondantemente un letto doppio).

L'immobile risulta privo di opere di manutenzione ordinaria da diverso tempo e da qualche anno non abitato; sebbene non si siano rilevate particolari necessità di opere di manutenzione straordinaria, le condizioni generali in cui lo stesso versa non lo rendono al momento abitabile in quanto si ritiene che non siano rispettati i requisiti minimi richiesti per la salubrità e l'igiene degli ambienti.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui il seguente bene comune non censibile:

- m.n. 902 sub 1 (trattasi di accesso pedonale e carraio e cortile esterno), comune ai subb 2 e 3.

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 02.03.2023: libero da persone.

Pratiche edilizie

Presso l'U.T. Comunale non sono state reperite pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto; la costruzione dello stesso, ad ogni modo, come si evince anche dalla provenienza (atto di donazione di usufrutto in data 15.11.2002 al n. 85.681 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene trascritto il 03.12.2002 ai n.ri 13000 R.G. e 9348 R.P. e atto di stralcio divisionale autenticato in data



17.03.2003 al n. 86.654 di Rep. stesso Notaio e trascritto il 27.03.2003 ai n.ri 3.560 R.G. e 2.631 R.P.], è stata iniziata ante 01.09.1967.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 27.05.2030) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 311,04 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come risulta dalla documentazione agli atti della procedura, l'immobile in oggetto non risulta vincolato quale "Bene Culturale" ai sensi del D. lgs. n. 42/2004 ("Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"); lo stesso, peraltro, risulta inserito nell'Elenco Ville Venete.

- Risulta trascritto, in data 30.06.2010 ai n.ri 6682 R.G. e 4707 R.P., atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 07.06.2010 al n. 104.115 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI); si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della relativa nota di trascrizione: *"PERMUTA DI SERVITU A) - LA SIGNORA (...) (parte esecutata), QUALE PROPRIETARIA (...) DEGLI IMMOBILI SITUATI IN COMUNE DI VILLAVERLA, FOGLIO 11 (UNDICI), M.N. 85 E 902 (EX 87) IN APPRESSO MEGLIO MEGLIO DESCRITTI CON ESTREMI CATASTALI E CONFINI ED INDICATI COME "FONDO SERVENTE", DICHIARAVA DI COSTITUIRE COME COSTITUIVA A TITOLO DI PERMUTA A CARICO DELLAREA SCOPERTA DEI SUDDETTI SUOI M.N. 85 E 902 ED FAVORE DEL M.N. 86 DEL FOGLIO 11 (UNDICI) DEL COMUNE DI VILLAVERLA, IN APPRESSO MEGLIO DESCRITTO CON ESTREMI CATASTALI E CONFINI ED INDICATO COME "FONDO DOMINANTE", DI PROPRIETA' (...) DEL SIGNOR (...) CHE, AL MEDESIMO TITOLO, ACCETTAVA SERVITU' REALE DI PASSAGGIO, CON QUALSIASI MEZZO, AL FINE DI PERMETTERE L'ACCESSO ED IL RECESSO AL SOPRA INDICATO M.N. 86 ALLA/DALLA PUBBLICA VIA NONCHE' DI POSA DI SOTTOSERVIZI: "FONDO SERVENTE" IN COMUNE DI VILLAVERLA CATASTO TERRENI - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 85 HA 00.09.66 ENTE URBANO M.N. 902 HA 00.10 ENTE URBANO TOTALI HA 00.19.89 (ETTARI ZERO, ARE DICIANNOVE E CENTIARE OTTANTANOVE). CONFINI IN UNICO CORPO: M.N. 833, STRADA DA DUE LATI, MAPPALI NN. 305, 86, 772, SALVO I PIU' RECENTI E PRECISI."FONDO DOMINANTE" IN COMUNE DI VILLAVERLA CATASTO TERRENI - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 86 HA 00.06.57 ENTE URBANO (ETTARI ZERO, ARE SEI E CENTIARE CINQUANASETTE), SUL QUALE INSISTE IL FABBRICATO CON TERRENO SCOPERTO ESCLUSIVO COSI' CATASTALMENTE INDIVIDUATO: IN COMUNE DI VILLAVERLA C.E.U. - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 86 VIA CAPITELLO, PIANI T-1-2, CAT. A/3,*



CL. 1, VANI 13 (TREDICI), RENDITA EURO 516,97. CONFINI: MAPPALI NN. 902, 386, 385, 78, 806, 807, 772, SALVO I PIU' RECENTI E PRECISI. LE SERVITU' SARANNO ESERCITATE NEL TRATTO PIU' BREVE PER RAGGIUNGERE LA PUBBLICA VIA. B) - IN CORRISPETTIVO IL SIGNOR (...) QUALE PROPRIETARIO (...) DEL M.N. 86 DEL FOGLIO 11 (UNDICI) DEL COMUNE DI VILLAVERLA, IN APPRESSO MEGLIO DESCRITTO CON ESTREMI CATASTALI E CONFINI ED INDICATO COME "FONDO DOMINANTE", DICHIARAVA DI COSTITUIRE COME COSTITUIVA A TITOLO DI PERMUTA A CARICO DELL'AREA SCOPERTA DEL SUDDETTO SUO M.N. 86 ED FAVORE DEI M.N. 385, 85 E 902 TUTTI DEL FOGLIO 11 (UNDICI) DEL COMUNE DI VILLAVERLA IN APPRESSO MEGLIO DESCRITTI CON ESTREMI CATASTALI E CONFINI ED INDICATO COME "FONDO DOMINANTE", DI PROPRIETA' (...) DELLA SIGNORA (...) (parte esecutata) CHE, AL MEDESIMO TITOLO, ACCETTAVA SERVITU' REALE DI PASSAGGIO, CON QUALSIASI MEZZO, AL FINE DI PERMETTERE IL COLLEGAMENTO TRA IL PREDETTO M.N. 385 ED I M.N. 902 E 85 DEL FOGLIO 11 (UNDICI) DEL COMUNE DI VILLAVERLA - E VICEVERSA - E DA QUESTI ULTIMI DUE ALLA/DALLA PUBBLICA VIA NONCHE' DI POSA DI SOTTOSERVIZI. "FONDO SERVENTE" IN COMUNE DI VILLAVERLA CATASTO TERRENI - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 86 HA 00.06.57 ENTE URBANO (ETTARI ZERO, ARE SEI E CENTIARE CINQUANTASETTE). CONFINI: MAPPALI NN. 902, 386, 385, 78, 806, 807, 772, SALVO I PIU' RECENTI E PRECISI. "FONDO DOMINANTE" IN COMUNE DI VILLAVERLA CATASTO TERRENI - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 385 HA 00.05.70 ENTE URBANO M.N. 85 HA 00.09.66 ENTE URBANO M.N. 902 HA 00.10.23 ENTE URBANO TOTALI HA 00.25.59 (ETTARI ZERO, ARE VENTICINQUE E CENTIARE CINQUANTANOVE), SUI QUALI INSISTONO I FABBRICATI, CON RELATIVA AREA SCOPERTA ESCLUSIVA, COSI' CATASTALMENTE INDIVIDUATI: IN COMUNE DI VILLAVERLA C.E.U. - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 385 VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANI T-1-2, CAT. A/3, CL. 1, VANI 9 (NOVE), RENDITA EURO 357,90 E M.N. 85 VIA CAPITELLO, PIANO T, CAT. C/3, CL. 1, METRI QUADRI 367 (TRECENTOSESSANTASETTE), RENDITA EURO 568,62 E M.N. 902 SUB. 1 (UNO), VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANO T, "BENE COMUNE NON CENSIBILE" M.N. 902 SUB. 2 (DUE), VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANI T-1, CAT. A/3, CL. 2, VANI 5,5 (CINQUE VIRGOLA CINQUE), RENDITA EURO 255,65 M.N. 902 SUB. 3 (TRE), VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANI T-1, CAT. A/3, CL. 2, VANI 5,5 (CINQUE VIRGOLA CINQUE), RENDITA EURO 255,65 M.N. 902 SUB. 4 (QUATTRO), VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANO T, "BENE COMUNE NON CENSIBILE" M.N. 902 SUB. 5 (CINQUE), VIA CAPITELLO, PIANO T, CAT. C/6, CL. U, METRI QUADRI 32 (TRENTADUE), RENDITA EURO 44,62 M.N. 902 SUB. 6 (SEI), VIA CAPITELLO, PIANI T-1-2, CAT. C/2, CL. U, METRI QUADRI 580 (CINQUECENTOOTTANTA), RENDITA EURO 629,04.



CONFINI: = DEL M.N. 385: MAPPALI NN. 86, 88, VIA FOGAZZARO, MAPPALI NN. 262, 901; = DEI M.N. 85 E 902 IN UNICO CORPO: M.N. 833, STRADA DA DUE LATI, MAPPALI NN. 305, 86, 772. SALVO I PIU' RECENTI E PRECISI. LE SERVITU' SARANNO ESERCITATE NEL TRATTO PIU' BREVE PER RAGGIUNGERE LA PUBBLICA VIA E PERMETTERE IL COLLEGAMENTO TRA I MAPPALI DI CUI SOPRA.”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Ing. Pietro Paolo Lucente con studio a Caldogno (VI).

LOTTO 4

Per l'intero in piena proprietà

- C.F. - Comune di Villaverla (VI) - Fg. 11

m.n. 902 sub 6, Via Capitello, p. T-1-2, Cat. C/2, Cl. U, Cons. mq. 580, Sup. Cat. Tot. mq. 661, Rendita € 629,04;

confini: corte comune, Via Capitello, sub 3;

m.n. 902 sub 5, Via Capitello, p. T, Cat. C/6, Cl. U, Cons. mq. 32, Sup. Cat. Tot. mq. 40, Rendita € 44,62;

confini: m.n. 305, m.n. 386, m.n. 902 (scoperto di pertinenza).

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

C.T. - Comune di Villaverla (VI) - Fg. 11

m.n. 902, ente urbano di mq. 1023, ex **m.n. 87** (fabb rurale).

- C.T. - Comune di Villaverla (VI) - Fg. 11

m.n. 305, semin arbor di mq. 125, R.D. € 1,10 – R.A. € 0,58.

Confini: Via Fogazzaro, m.n. 386, m.n. 902 sub 5, m.n. 902 (scoperto di pertinenza).

Trattasi di deposito su tre livelli fuori terra con autorimessa singola ed indipendente e terreno coltivato a prato (superficie commerciale complessiva di mq. 716,25) sito a Villaverla (VI), loc. Novoledo, in Via Capitello n. 9.

Di antica costruzione, già barchessa di servizio della casa padronale di un complesso immobiliare a destinazione rurale con corte interna tipico della campagna della fine '800, il deposito in oggetto (sub 6) risulta così composto:

- al p. T (porticato): due vani in uno dei quali vi è la scala che conduce ai piani superiori;
- al p. 1: quattro locali;
- al p. 2: unico grande vano su tutta la superficie di piano.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'immobile risulta privo di opere di manutenzione ordinaria da diverso tempo; sebbene non si siano rilevate particolari necessità di opere di manutenzione straordinaria, le condizioni generali in cui lo



stesso versa non lo rendono al momento del tutto usufruibile.

In perizia, è presente un refuso laddove è indicato che trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale; trattasi, infatti, di unità immobiliare a destinazione accessoria.

Quanto all'autorimessa sub 5 (di superficie netta di circa mq. 40), in parte adibita a deposito, si segnala, come da perizia, che, sulla parete opposta all'accesso carraio, è presente una porta che conduce allo scoperto retrostante su cui insiste una tettoia di legno costruita senza autorizzazione e che dovrà essere oggetto di demolizione.

Il terreno m.n. 305 è accessibile attraverso la detta autorimessa da porta in vetro e metallo.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui il seguente bene comune non censibile:

- m.n. 902 sub 4 (trattasi di accesso pedonale e carraio e cortile esterno), comune ai subb 5 e 6.

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 02.03.2023: libero da persone.

Pratiche edilizie

Presso l'U.T. Comunale non sono state reperite pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto; la costruzione dello stesso, ad ogni modo, come si evince anche dalla provenienza (atto di donazione di usufrutto in data 15.11.2002 al n. 85.681 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene trascritto il 03.12.2002 ai n.ri 13000 R.G. e 9348 R.P. e atto di stralcio divisionale autenticato in data 17.03.2003 al n. 86.654 di Rep. stesso Notaio e trascritto il 27.03.2003 ai n.ri 3.560 R.G. e 2.631 R.P.), è stata iniziata ante 01.09.1967.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come già sopra riportato, sullo scoperto di pertinenza insiste una tettoia costruita senza autorizzazione e che dovrà essere oggetto di demolizione; i relativi costi sono stati quantificati in € 5.000,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e comunque già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come risulta dalla documentazione agli atti della procedura, l'u.i. sub 6 in oggetto non risulta vincolata quale "Bene Culturale" ai sensi del D. lgs. n. 42/2004 ("Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"); la stessa, peraltro, risulta inserita nell'Elenco Ville Venete.

- Risulta trascritto, in data 30.06.2010 ai n.ri 6682 R.G. e 4707 R.P., atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 07.06.2010 al n. 104.115 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI); si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della relativa nota di



trascrizione: "PERMUTA DI SERVITU A) - LA SIGNORA (...) (parte esecutata), QUALE PROPRIETARIA (...) DEGLI IMMOBILI SITUATI IN COMUNE DI VILLAVERLA, FOGLIO 11 (UNDICI), M.N. 85 E 902 (EX 87) IN APPRESSO MEGLIO MEGLIO DESCRITTI CON ESTREMI CATASTALI E CONFINI ED INDICATI COME "FONDO SERVENTE", DICHIARAVA DI COSTITUIRE COME COSTITUIVA A TITOLO DI PERMUTA A CARICO DELLAREA SCOPERTA DEI SUDDETTI SUOI M.N. 85 E 902 ED FAVORE DEL M.N. 86 DEL FOGLIO 11 (UNDICI) DEL COMUNE DI VILLAVERLA, IN APPRESSO MEGLIO DESCRITTO CON ESTREMI CATASTALI E CONFINI ED INDICATO COME "FONDO DOMINANTE", DI PROPRIETA' (...) DEL SIGNOR (...) CHE, AL MEDESIMO TITOLO, ACCETTAVA SERVITU' REALE DI PASSAGGIO, CON QUALSIASI MEZZO, AL FINE DI PERMETTERE L'ACCESSO ED IL RECESSO AL SOPRA INDICATO M.N. 86 ALLA/DALLA PUBBLICA VIA NONCHE' DI POSA DI SOTTOSERVIZI: "FONDO SERVENTE" IN COMUNE DI VILLAVERLA CATASTO TERRENI - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 85 HA 00.09.66 ENTE URBANO M.N. 902 HA 00.10 ENTE URBANO TOTALI HA 00.19.89 (ETTARI ZERO, ARE DICIANNOVE E CENTIARE OTTANTANOVE). CONFINI IN UNICO CORPO: M.N. 833, STRADA DA DUE LATI, MAPPALI NN. 305, 86, 772, SALVO I PIU' RECENTI E PRECISI."FONDO DOMINANTE" IN COMUNE DI VILLAVERLA CATASTO TERRENI - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 86 HA 00.06.57 ENTE URBANO (ETTARI ZERO, ARE SEI E CENTIARE CINQUANTASETTE), SUL QUALE INSISTE IL FABBRICATO CON TERRENO SCOPERTO ESCLUSIVO COSI' CATASTALMENTE INDIVIDUATO: IN COMUNE DI VILLAVERLA C.E.U. - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 86 VIA CAPITELLO, PIANI T-1-2, CAT. A/3, CL. 1, VANI 13 (TREDICI), RENDITA EURO 516,97. CONFINI: MAPPALI NN. 902, 386, 385, 78, 806, 807, 772, SALVO I PIU' RECENTI E PRECISI. LE SERVITU' SARANNO ESERCITATE NEL TRATTO PIU' BREVE PER RAGGIUNGERE LA PUBBLICA VIA. B) - IN CORRISPETTIVO IL SIGNOR (...) QUALE PROPRIETARIO (...) DEL M.N. 86 DEL FOGLIO 11 (UNDICI) DEL COMUNE DI VILLAVERLA, IN APPRESSO MEGLIO DESCRITTO CON ESTREMI CATASTALI E CONFINI ED INDICATO COME "FONDO DOMINANTE", DICHIARAVA DI COSTITUIRE COME COSTITUIVA A TITOLO DI PERMUTA A CARICO DELLAREA SCOPERTA DEL SUDDETTO SUO M.N. 86 ED FAVORE DEI M.N. 385, 85 E 902 TUTTI DEL FOGLIO 11 (UNDICI) DEL COMUNE DI VILLAVERLA IN APPRESSO MEGLIO DESCRITTI CON ESTREMI CATASTALI E CONFINI ED INDICATO COME "FONDO DOMINANTE", DI PROPRIETA' (...) DELLA SIGNORA (...) (parte esecutata) CHE, AL MEDESIMO TITOLO, ACCETTAVA SERVITU' REALE DI PASSAGGIO, CON QUALSIASI MEZZO, AL FINE DI PERMETTERE IL COLLEGAMENTO TRA IL PREDETTO M.N. 385 ED I M.N. 902 E 85 DEL FOGLIO 11 (UNDICI) DEL COMUNE DI VILLAVERLA - E VICEVERSA - E DA QUESTI ULTIMI DUE ALLA/DALLA



PUBBLICA VIA NONCHE' DI POSA DI SOTTOSERVIZI. "FONDO SERVENTE" IN COMUNE DI VILLAVERLA CATASTO TERRENI - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 86 HA 00.06.57 ENTE URBANO (ETTARI ZERO, ARE SEI E CENTIARE CINQUANTASETTE). CONFINI: MAPPALI NN. 902, 386, 385, 78, 806, 807, 772, SALVO I PIU' RECENTI E PRECISI. "FONDO DOMINANTE" IN COMUNE DI VILLAVERLA CATASTO TERRENI - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 385 HA 00.05.70 ENTE URBANO M.N. 85 HA 00.09.66 ENTE URBANO M.N. 902 HA 00.10.23 ENTE URBANO TOTALI HA 00.25.59 (ETTARI ZERO, ARE VENTICINQUE E CENTIARE CINQUANTANOVE), SUI QUALI INSISTONO I FABBRICATI, CON RELATIVA AREA SCOPERTA ESCLUSIVA, COSI' CATASTALMENTE INDIVIDUATI: IN COMUNE DI VILLAVERLA C.E.U. - FOGLIO 11 (UNDICI) M.N. 385 VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANI T-1-2, CAT. A/3, CL. 1, VANI 9 (NOVE), RENDITA EURO 357,90 E M.N. 85 VIA CAPITELLO, PIANO T, CAT. C/3, CL. 1, METRI QUADRI 367 (TRECENTOSESSANTASETTE), RENDITA EURO 568,62 E M.N. 902 SUB. 1 (UNO), VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANO T, "BENE COMUNE NON CENSIBILE" M.N. 902 SUB. 2 (DUE), VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANI T-1, CAT. A/3, CL. 2, VANI 5,5 (CINQUE VIRGOLA CINQUE), RENDITA EURO 255,65 M.N. 902 SUB. 3 (TRE), VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANI T-1, CAT. A/3, CL. 2, VANI 5,5 (CINQUE VIRGOLA CINQUE), RENDITA EURO 255,65 M.N. 902 SUB. 4 (QUATTRO), VIA ANTONIO FOGAZZARO, PIANO T, "BENE COMUNE NON CENSIBILE" M.N. 902 SUB. 5 (CINQUE), VIA CAPITELLO, PIANO T, CAT. C/6, CL. U, METRI QUADRI 32 (TRENTADUE), RENDITA EURO 44,62 M.N. 902 SUB. 6 (SEI), VIA CAPITELLO, PIANI T-1-2, CAT. C/2, CL. U, METRI QUADRI 580 (CINQUECENTOOTTANTA), RENDITA EURO 629,04. CONFINI: = DEL M.N. 385: MAPPALI NN. 86, 88, VIA FOGAZZARO, MAPPALI NN. 262, 901; = DEI M.N. 85 E 902 IN UNICO CORPO: M.N. 833, STRADA DA DUE LATI, MAPPALI NN. 305, 86, 772. SALVO I PIU' RECENTI E PRECISI. LE SERVITU' SARANNO ESERCITATE NEL TRATTO PIU' BREVE PER RAGGIUNGERE LA PUBBLICA VIA E PERMETTERE IL COLLEGAMENTO TRA I MAPPALI DI CUI SOPRA.".

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Ing. Pietro Paolo Lucente con studio a Caldogno (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 149.600,00.

OFFERTA MINIMA: € 112.200,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 2: € 35.700,00.

OFFERTA MINIMA: € 26.775,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.



LOTTO 3: € 25.700,00.

OFFERTA MINIMA: € 19.275,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 4: € 141.100,00.

OFFERTA MINIMA: € 105.825,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

Nota: fatta eccezione per i LOTTI 2 e 3, è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c. purchè la rateazione sia mensile.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 7 maggio 2024 alle ore 10:15 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei



beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore 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. 312/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA”**, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

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

6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.



Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è 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, 29/02/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti

