

TRIBUNALE DI VICENZA

CAUSA CIVILE N. 3159/2023 R.G. (EX ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 448/2021 R.G.E.)

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Dott. Carlo Santamaria Amato, Notaio delegato dal Giudice al compimento delle operazioni di vendita degli infra descritti immobili di cui alla causa (divisione endoesecutiva) in epigrafe, rende noto che **il giorno 16 luglio 2024 alle ore 10:40 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Longare (VI) - Fg. 15

m.n. 393 sub 3 graffato mapp. n.ri 601-602, PIAZZA GIOVANNI DA SCHIO n. 5, p. T-1, Cat. C/1, Cl. 3, Cons. mq. 393, Sup. Cat. Tot. mq. 347, Rendita € 4.444,99.

Trattasi di immobile a destinazione commerciale (ex ristorante/gelateria) al piano terra con soffitta al piano primo ed area esterna esclusiva (superficie commerciale complessiva di circa mq. 480) sito a Longare (VI), frazione di Costozza, in Piazza G. Da Schio n. 5.

Affiancato ad un edificio storico dichiarato di interesse particolarmente importante (soggetto a vincolo diretto ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089 ora D.Lgs. n. 42/2004 e costituente il LOTTO 5), l'immobile in questione risulta, nel dettaglio, come da perizia, così composto:

- al piano terra: ingresso, ristorante, servizi W.C., cucina e ripostiglio, cantina e locale macchine, portico con area esterna esclusiva;
- al piano primo: soffitta.

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

C.F. - Comune di Longare (VI) - Fg. 15

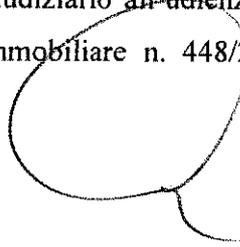
m.n. 180 (identificato al C.T. - Comune di Longare (VI) - Fg. 15 con il m.n. 180, ente urbano di mq. 138), comune alle u.i. m.n. 393 subb 3-8-9.

Confini del lotto (in senso N.E.S.O.): Piazza G. Da Schio – m.n. 600, m.n. 306 graffato m.n. 393 sub 1 – Via Bartolomeo Bizio – m.n. 393 sub 4, m.n. 603, m.n. 753 – m.n. 341.

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 18.04.2023 nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 448/2021 R.G.E. (da cui la causa in oggetto trae origine): libero.

Pratiche edilizie



La costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967.

Presso l'U.T. competente è stata reperita la seguente documentazione (relativa all'intero complesso di cui l'immobile in oggetto fa parte, complesso di cui fa parte, come detto, anche edificio storico dichiarato di interesse particolarmente importante (soggetto a vincolo diretto ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089 ora D.Lgs. n. 42/2004 e costituente il LOTTO 5));

- Licenza Edilizia Prot. n. 84 del 17.07.1975 (Pratica Edilizia n. 6/75) per "*Costruzione accessori ad uso W.C. annessi all'attuale "Taverna Eolia"*"; Parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti competente Prot. n. 1068 del 16.06.1975; Licenza di Agibilità del 20.08.1984;

- Richiesta di Autorizzazione Edilizia (Pratica Edilizia n. 90/86 U.T.) del 21.11.1986 per "*intervento manutentivo straordinario su locale granaio/soffitta adiacente la Taverna Aeolia*"; Parere favorevole condizionato della Commissione di Edilizia ed Ornato competente in data 16.12.1986 (comunicato il 23.12.1986) (Prot. n. 6153);

- Autorizzazione Edilizia Prot. Gen. n. 5867/90 del 18.02.1991 (Pratica Edilizia n. 93/1990 U.T.) per "*INTERVENTO MANUTENTIVO STRAORDINARIO SU PARTE DEL COMPLESSO ARCHITETTONICO "AEOLIA"*" (consolidamento statico della copertura); Approvazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici competente Prot. n. 11826 del 20.11.1990;

- Autorizzazione Edilizia Prot. Gen. n. 3613/94 del 01.07.1994 (Pratica Edilizia n. 37/94 U.T.) per "*MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE E SISTEMAZIONE AREA SCOPERTA DI PERTINENZA ED A SERVIZIO DEL RISTORANTE "TAVERNA AEOLIA"*"; Approvazioni da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici competente Prot. n.ri 3878 e 4001 del 11.05.1994;

- D.I.A. Prot. n. 691 del 20.01.2006 per lavori di manutenzione della copertura; Autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio competente Prot. n. 15797 del 15.12.2005.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Come si evince dalla perizia, sono state riscontrate difformità comunque regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria (previa autorizzazione della Soprintendenza competente, come precisato dall'esperto stimatore) e pratica di aggiornamento catastale; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 6.500,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 05.09.2032) dal quale si evince che l'immobile in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 403,08 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto in data 11.02.2019 al n. 22.888 di Rep. Notaio Francesca Boschetti di Vicenza, avente ad oggetto, tra gli altri, l'immobile in questione:

“Le parti danno atto di essere a conoscenza:

- che i beni suddescritti sono gravati da servitù militare, giusta decreto trascritto a Vicenza in data 25 settembre 1973 ai nn. 9932 di R.G. et 7958 di R.P. (...);

- di quanto contenuto nell'atto di divisione stipulato in data 22 ottobre 1984 nn. 49.866 di Rep. Notaio Giustino Feriani di Vicenza, ivi registrato il 9 novembre 1984 al n. 6141 Atti Pubblici ed ivi trascritto in data 19 novembre 1984 ai nn. 14675 di R.G. et 11649 di R.P., e, pertanto, di subentrare, ove di competenza, sia nel lato attivo che in quello passivo, nei diritti e negli obblighi ivi contenuti;

(...)

---La signora (...) (comproprietaria esecutata) dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, porzione dell'immobile denominato “AEOLIA o EOLIA”, e precisamente la porzione insistente sul m.n. 306 (trecentosei), del Foglio 15 del Comune di Longare, e' un bene dichiarato di interesse particolarmente importante, soggetto a vincolo diretto (ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089 ora D.Lgs. n. 42/2004) a seguito di Decreto del Ministero della Educazione Nazionale, emesso ai sensi della Legge 20 giugno 1909 n. 364, notificato dal detto Ministero in data 27 giugno 1933, vincolo esistente quindi, ora, a favore del Ministero dei Beni e delle Attivita' Culturali e del Turismo, Soprintendenza per i Beni Architettonici e per Paesaggistici per le province di Verona, Rovigo e Vicenza, e risultante dal sito della competente Soprintendenza, ove il provvedimento ministeriale relativo è inserito con data 20 luglio 1926.

--- Le parti dichiarano che, invece, gli altri cespiti suddescritti non sono soggetti, neppure in parte, ad alcun vincolo culturale ai sensi e per gli effetti del Codice dei Beni Culturali (D. Lgs. n. 42/2004).”.

- Come indicato in perizia, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti; si segnala, comunque, che, al piano terra, sono state installate delle strutture di supporto per sostenere il solaio pericolante.

- A pag. 11 della perizia è testualmente riportato quanto segue: “Si precisa che la particella 180 risulta attualmente in proprietà comune alle unità immobiliari catastalmente identificate al Foglio 15 Particella 393 Sub 8 e Sub 9, sarà pertanto necessario procedere ad un frazionamento della proprietà, dal momento che risulta funzionale di fatto solo all'unità commerciale al piano terra.”; tuttavia, successivamente al deposito della perizia, l'esperto stimatore, con pec in data 17.11.2023

agli atti, con riferimento al m.n. 180, ha comunicato quanto segue (si riporta testualmente, di seguito, estratto della missiva): “*in perizia è stato inserito nel Lotto 1, in quanto unico accesso all’immobile ex ristorante, da un’ulteriore verifica ritengo sia da mantenere BCNC senza dover procedere ad un frazionamento della proprietà, così come precedentemente descritto in perizia a pag. 11”.*”

- Come si evince dalla perizia, sono necessarie opere murarie per dividere l’immobile in questione e quello identificato al C.F. - Comune di Longare (VI) - Fg. 15 con il m.n. 306 graffato m.n. 393 sub 1 (LOTTO 5), allo stato comunicanti; in relazione a ciò, in sede di determinazione del prezzo base di vendita, dal valore di stima sono stati detratti € 1.000,00 per i relativi lavori (da intendersi a carico dell’aggiudicatario).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia agli atti.

LOTTO 3

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Longare (VI) - Fg. 15

m.n. 393 sub 8, PIAZZA G. DA SCHIO n. 3, p. 1, Cat. A/4, Cl. 4, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 88 – Tot. escluse aree scoperte mq. 88, Rendita € 202,19.

Trattasi di appartamento al piano primo sito a Longare (VI), frazione di Costozza, in Piazza G. Da Schio n. 3.

L’immobile risulta, come da perizia, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno.

L’altezza interna rilevata è di circa m. 2,44.

Confini: Piazza G. Da Schio – m.n. 393 sub 9 – m.n. 602.

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

C.F. - Comune di Longare (VI) - Fg. 15

- **m.n. 180** (identificato al C.T. - Comune di Longare (VI) - Fg. 15 con il m.n. 180, ente urbano di mq. 138), comune alle u.i. m.n. 393 subb 3-8-9;

- **m.n. 600** (identificato al C.T. - Comune di Longare (VI) - Fg. 15 con il m.n. 600, ente urbano di mq. 53), comune alle u.i. m.n. 393 subb 8-9.

Note: la superficie commerciale complessiva del lotto è di circa mq. 94.

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all’udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 18.04.2023 nell’ambito dell’Esecuzione Immobiliare n. 448/2021 R.G.E. (da cui la causa in oggetto trae origine): libero.

Pratiche edilizie

La costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967.

Presso l'U.T. competente è stata reperita la seguente documentazione (relativa all'intero complesso di cui l'immobile in oggetto fa parte, complesso di cui fa parte anche edificio storico dichiarato di interesse particolarmente importante (soggetto a vincolo diretto ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089 ora D.Lgs. n. 42/2004 e costituente il LOTTO 5)):

- Licenza Edilizia Prot. n. 84 del 17.07.1975 (Pratica Edilizia n. 6/75) per "*Costruzione accessori ad uso W.C. annessi all'attuale "Taverna Eolia"*"; Parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti competente Prot. n. 1068 del 16.06.1975; Licenza di Agibilità del 20.08.1984;
- Richiesta di Autorizzazione Edilizia (Pratica Edilizia n. 90/86 U.T.) del 21.11.1986 per "*intervento manutentivo straordinario su locale granaio/soffitta adiacente la Taverna Aeolia*"; Parere favorevole condizionato della Commissione di Edilizia ed Ornato competente in data 16.12.1986 (comunicato il 23.12.1986) (Prot. n. 6153);
- Autorizzazione Edilizia Prot. Gen. n. 5867/90 del 18.02.1991 (Pratica Edilizia n. 93/1990 U.T.) per "*INTERVENTO MANUTENTIVO STRAORDINARIO SU PARTE DEL COMPLESSO ARCHITETTONICO "AEOLIA"*" (consolidamento statico della copertura); Approvazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici competente Prot. n. 11826 del 20.11.1990;
- Autorizzazione Edilizia Prot. Gen. n. 3613/94 del 01.07.1994 (Pratica Edilizia n. 37/94 U.T.) per "*MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE E SISTEMAZIONE AREA SCOPERTA DI PERTINENZA ED A SERVIZIO DEL RISTORANTE "TAVERNA AEOLIA"*"; Approvazioni da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici competente Prot. n.ri 3878 e 4001 del 11.05.1994;
- D.I.A. Prot. n. 691 del 20.01.2006 per lavori di manutenzione della copertura; Autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio competente Prot. n. 15797 del 15.12.2005.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia, rispettivamente, sub "*GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE*" (pag. 21) e sub "*ABUSI*" (pag. 32):

- "*In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.*";
- "*(...) risulta installata una tettoia tra il fabbricato in cui è situata la terrazza ed il muro di recinzione che delimita la proprietà, sarà quindi necessario, al fine di regolarizzare l'immobile, il ripristino dei luoghi allo stato originario, mediante demolizione del manufatto non autorizzato.*"

In sede di determinazione del prezzo base di vendita, dal valore di stima sono stati detratti € 1.000,00 quali spese di regolarizzazione catastale ed € 2.000,00 quali spese di regolarizzazione

urbanistico-edilizia.

Con pec in data 17.11.2023, l'esperto stimatore, a chiarimento/integrazione di quanto indicato in perizia, ha comunicato quanto segue (si riporta testualmente, di seguito, estratto della missiva):

“Lotto 3: pag. 21 la planimetria catastale riguardante il solo appartamento risulta conforme allo stato dei luoghi, all'epoca del sopralluogo però era presente una tettoia non autorizzata, che potrà essere rimossa, così come descritto in perizia a pagg. 32-33. Per quanto riguarda le pratiche edilizie e catastali ho ritenuto di applicare, in maniera preventiva, una detrazione nel caso si volesse tentare di regolarizzare la tettoia, ovviamente mediante una verifica più approfondita con gli uffici preposti”.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 30.05.2032) dal quale si evince che l'immobile in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 277,43 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto in data 11.02.2019 al n. 22.888 di Rep. Notaio Francesca Boschetti di Vicenza, avente ad oggetto, tra gli altri, l'immobile in questione:

“Le parti danno atto di essere a conoscenza:

- che i beni suddescritti sono gravati da servitù militare, giusta decreto trascritto a Vicenza in data 25 settembre 1973 ai nn. 9932 di R.G. et 7958 di R.P. (...);

- di quanto contenuto nell'atto di divisione stipulato in data 22 ottobre 1984 nn. 49.866 di Rep. Notaio Giustino Feriani di Vicenza, ivi registrato il 9 novembre 1984 al n. 6141 Atti Pubblici ed ivi trascritto in data 19 novembre 1984 ai nn. 14675 di R.G. et 11649 di R.P., e, pertanto, di subentrare, ove di competenza, sia nel lato attivo che in quello passivo, nei diritti e negli obblighi ivi contenuti;

(...)

---La signora (...) (comproprietaria esecutata) dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, porzione dell'immobile denominato “AEOLIA o EOLIA”, e precisamente la porzione insistente sul m.n. 306 (trecentosei), del Foglio 15 del Comune di Longare, e' un bene dichiarato di interesse particolarmente importante, soggetto a vincolo diretto (ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089 ora D.Lgs. n. 42/2004) a seguito di Decreto del Ministero della Educazione Nazionale, emesso ai sensi della Legge 20 giugno 1909 n. 364, notificato dal detto Ministero in data 27 giugno 1933, vincolo esistente quindi, ora, a favore del Ministero dei Beni e delle Attivita' Culturali e del Turismo, Soprintendenza per i Beni Architettonici e per Paesaggistici per le province di Verona, Rovigo e Vicenza, e risultante dal sito della competente Soprintendenza, ove il provvedimento ministeriale relativo è inserito con data 20

luglio 1926.

--- *Le parti dichiarano che, invece, gli altri cespiti suddescritti non sono soggetti, neppure in parte, ad alcun vincolo culturale ai sensi e per gli effetti del Codice dei Beni Culturali (D. Lgs. n. 42/2004).*”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia agli atti.

LOTTO 5

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Longare (VI) - Fg. 15

m.n. 306 graffato m.n. 393 sub 1, PIAZZA GIOVANNI DA SCHIO n. 1, p. T, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 88, Sup. Cat. Tot. mq. 133, Rendita € 68,17.

Trattasi di edificio storico denominato Villa Trento – Valmarana - D’Aremberg – Carli, detta “Villa Aeolia” (superficie commerciale complessiva di circa mq. 180), dichiarato di interesse particolarmente importante (soggetto a vincolo diretto ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089 ora D.Lgs. n. 42/2004), sito a Longare (VI), frazione di Costozza, in Piazza G. Da Schio n. 1.

Il fabbricato, di modeste dimensioni a pianta quadrata, si sviluppa su tre distinti livelli: un piano fuori terra, uno intermedio ed uno interrato; il piano terra è costituito da una grande sala con copertura a volta a padiglione, con le pareti e la volta stessa interamente affrescate; nel piano intermedio è stata collocata la scala di accesso al piano interrato costituito da un solo locale (criptoportico).

Si riporta testualmente, di seguito, a questo punto, quanto illustrato in perizia:

“Villa Aeolia o “Eolia” è da secoli celebre per l’ingegnoso sistema di “ventidotti”, denominati “carcere dei venti” secondo la metafora di Virgilio e Palladio.

Il locale al piano interrato, che si sviluppa al di sotto del vano affrescato, d’estate raccoglie l’aria fresca proveniente da un cunicolo in cotto e pietra (un altro è ora murato), e la dirige verso la grata sul soffitto, che introduce la frescura nella sala superiore. D’inverno tale sistema dà l’effetto contrario, quello di un caldo tepore. Allude a questo sistema anche l’iscrizione sopra il portale di accesso: «Aeolius hic clauso ventorum carcere regnat. Aeolia».

Il criptoportico in pietra, a base ottagonale, è denominato “carcere dei venti” o “Aeolia” in riferimento al dio del venti. Il pavimento riprende la rosa dei venti mostrando un disegno geometrico a rombi e rettangoli in cotto, con al centro un ottagono con alcuni sassi di fiume bianchi, disposti a mosaico per comporre il numero “473” e le lettere “RA”. Nella grotta artificiale compaiono otto lunette sul cui basamento sono riportati i nomi dei venti: “Tramontana, Borea, Euro, Scirocco, Austro, Garbino, Zefiro e Maestro”.

La cavità ipogea a croce greca, pavimentata con piccoli ciottoli di fiume in settori geometrici,

rappresenta uno dei più precoci esempi di rinascita manieristica di grotta all'antica (Camerlengo 1999, p. 320).

Il committente Francesco Trento, letterato, poeta e dottore in legge a Padova, progettò una galleria sotterranea in pietra locale e cotto, per incanalare l'aria fresca dal "covolo del vino" fino al palazzo, al di là della strada principale del paese. Divenne famoso per quest'opera di sofisticata ingegneria, tanto che il Palladio stesso lo identifica come "l'inventore". I condotti sono alti a sufficienza per l'accesso pedonale, lungo il percorso si trovano nicchie utilizzate per accogliere le lucerne che illuminavano il percorso. Il tracciato aveva lo scopo di portare il fresco nelle stanze della propria dimora, ora scomparsa, mentre il primo edificio "Villa Eolia" venne edificato appositamente per "meravigliare e stupire l'ospite".

BIBLIOGRAFIA

A. Palladio, I quattro libri dell'architettura 1570, copia anastatica, Milano 1990, Lib. I, cap. 27;
L. Camerlengo, Il giardino della scultura, in Scultura a Vicenza, a cura di C. Rigoni, Milano 1999.
Bezze in Ville Venete: la Provincia di Vicenza 2005, p. 236-237, 701, cat. VI 265;
G. Panizzoni, Il respiro del Covolo, Longare 2021.

Per ulteriori informazioni relative all'affresco presente nella sala principale, si rimanda all'allegato n. 08 - Perizia estimativa affresco Villa Aeolia, redatta dalla storica dell'arte dott.ssa Francesca Rizzo."

Gli affreschi sono di Giovanni Antonio Fasolo (Mandello del Lario 1530 - Vicenza 1572) e aiuti.

Confini del lotto (in senso N.E.S.O.): Via Bartolomeo Bizio – m.n. 393 sub 3 – m.n. 601 – Piazza G. Da Schio.

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 18.04.2023 nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 448/2021 R.G.E. (da cui la causa in oggetto trae origine): libero.

Pratiche edilizie

La costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967.

Presso l'U.T. competente è stata reperita la seguente documentazione (relativa all'intero complesso di cui l'immobile in oggetto fa parte):

- Licenza Edilizia Prot. n. 84 del 17.07.1975 (Pratica Edilizia n. 6/75) per "Costruzione accessori ad uso W.C. annessi all'attuale "Taverna Eolia""; Parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti competente Prot. n. 1068 del 16.06.1975; Licenza di Agibilità del 20.08.1984;
- Richiesta di Autorizzazione Edilizia (Pratica Edilizia n. 90/86 U.T.) del 21.11.1986 per "intervento manutentivo straordinario su locale granaio/soffitta adiacente la Taverna Aeolia";

Parere favorevole condizionato della Commissione di Edilizia ed Ornato competente in data 16.12.1986 (comunicato il 23.12.1986) (Prot. n. 6153);

- Autorizzazione Edilizia Prot. Gen. n. 5867/90 del 18.02.1991 (Pratica Edilizia n. 93/1990 U.T.) per *“INTERVENTO MANUTENTIVO STRAORDINARIO SU PARTE DEL COMPLESSO ARCHITETTONICO “AEOLIA”*” (consolidamento statico della copertura); Approvazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici competente Prot. n. 11826 del 20.11.1990;

- Autorizzazione Edilizia Prot. Gen. n. 3613/94 del 01.07.1994 (Pratica Edilizia n. 37/94 U.T.) per *“MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE E SISTEMAZIONE AREA SCOPERTA DI PERTINENZA ED A SERVIZIO DEL RISTORANTE “TAVERNA AEOLIA”*”; Approvazioni da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici competente Prot. n.ri 3878 e 4001 del 11.05.1994;

- D.I.A. Prot. n. 691 del 20.01.2006 per lavori di manutenzione della copertura; Autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio competente Prot. n. 15797 del 15.12.2005.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Come si evince dalla perizia, sono state riscontrate difformità comunque regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria (previa autorizzazione della Soprintendenza competente, come precisato dall'esperto stimatore) e pratica di aggiornamento catastale; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 3.500,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto in data 11.02.2019 al n. 22.888 di Rep. Notaio Francesca Boschetti di Vicenza, avente ad oggetto, tra gli altri, l'immobile in questione:

“Le parti danno atto di essere a conoscenza:

- che i beni suddescritti sono gravati da servitù militare, giusta decreto trascritto a Vicenza in data 25 settembre 1973 ai nn. 9932 di R.G. et 7958 di R.P. (...);

- di quanto contenuto nell'atto di divisione stipulato in data 22 ottobre 1984 nn. 49.866 di Rep. Notaio Giustino Feriani di Vicenza, ivi registrato il 9 novembre 1984 al n. 6141 Atti Pubblici ed ivi trascritto in data 19 novembre 1984 ai nn. 14675 di R.G. et 11649 di R.P., e, pertanto, di subentrare, ove di competenza, sia nel lato attivo che in quello passivo, nei diritti e negli obblighi ivi contenuti;

(...)

---La signora (...) (comproprietaria esecutata) dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi e per

gli effetti del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, porzione dell'immobile denominato "AEOLIA o EOLIA", e precisamente la porzione insistente sul m.n. 306 (trecentosei), del Foglio 15 del Comune di Longare, e' un bene dichiarato di interesse particolarmente importante, soggetto a vincolo diretto (ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089 ora D.Lgs. n. 42/2004) a seguito di Decreto del Ministero della Educazione Nazionale, emesso ai sensi della Legge 20 giugno 1909 n. 364, notificato dal detto Ministero in data 27 giugno 1933, vincolo esistente quindi, ora, a favore del Ministero dei Beni e delle Attivita' Culturali e del Turismo, Soprintendenza per i Beni Architettonici e per Paesaggistici per le province di Verona, Rovigo e Vicenza, e risultante dal sito della competente Soprintendenza, ove il provvedimento ministeriale relativo è inserito con data 20 luglio 1926.

--- Le parti dichiarano che, invece, gli altri cespiti suddescritti non sono soggetti, neppure in parte, ad alcun vincolo culturale ai sensi e per gli effetti del Codice dei Beni Culturali (D. Lgs. n. 42/2004).".

In ragione di quanto sopra riportato, la vendita, ai sensi dell'art. 61 del decreto legislativo 22.01.2004, n. 42 ("Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"), è inefficace in pendenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero della Cultura, indi della Regione, della Provincia ed eventualmente del Comune ai sensi dell'art. 60 dello stesso "Codice" e si intende sottoposta alla condizione sospensiva legale del mancato esercizio, da parte degli stessi, della prelazione entro il termine di 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 della predetta normativa, il tutto ai sensi dell'art. 61, comma 1, della medesima; si precisa che l'art. 59 individua, come soggetto tenuto a sottoscrivere detta denuncia alla competente Soprintendenza in caso di vendita forzata, l'acquirente e, ciò, entro trenta giorni dall'emissione del decreto di trasferimento; con riferimento alla fase della consegna del bene all'aggiudicatario, si segnala che è fatto divieto della stessa, prima che sia decorso il termine per la prelazione dello Stato (art. 61 e 173 del decreto legislativo n. 42/2004) che decorre dal trasferimento e, quindi, dall'emissione del decreto di trasferimento che solo trasferisce la proprietà.

- Come si evince dalla perizia, sono necessarie opere murarie per dividere l'immobile in questione e quello identificato al C.F. - Comune di Longare (VI) - Fg. 15 con il m.n. 393 sub 3 graffato mapp. n.ri 601-602 (LOTTO 1), allo stato comunicanti; in relazione a ciò, in sede di determinazione del prezzo base di vendita, dal valore di stima sono stati detratti € 1.000,00 per i relativi lavori (da intendersi a carico dell'aggiudicatario).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia agli atti.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 301.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 225.750,00.

RILANCIO MINIMO: € 3.000,00.

LOTTO 3: € 51.100,00.

OFFERTA MINIMA: € 38.325,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 5: € 254.800,00.

OFFERTA MINIMA: € 191.100,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

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

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 16 luglio 2024 alle ore 10:40 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, i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.) e i comproprietari non debitori, 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 il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche

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

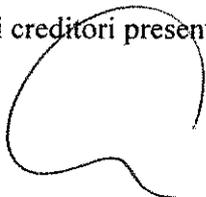
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al minimo sopra indicato, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a **“CAUSA CIVILE N. 3159/2023 R.G. 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 al minimo 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 (non oltre il minimo sopra indicato) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.



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

davanti al Giudice competente o dal Cancelliere o dal Giudice competente 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.

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.

1. pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
2. 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;
3. pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare N. 448/2021 R.G.E. ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. (Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it), 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, 07/05/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Notaio Dott. Carlo Santamaria Amato

