



TRIBUNALE DI VICENZA

FALLIMENTO N. 26/2015 R.G. FALL.

Avviso di vendita di beni immobili

Giudice Delegato dott.ssa SILVIA SALTARELLI

Curatore Fallimentare dott. GIUSEPPE SPEROTTI

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Sperotti, Curatore del fallimento in epigrafe,
rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 – III esperimento

LOTTO UNICO

Ubicazione: Valdagno (VI), Via Santissima Trinità n. 34

Bene: Ufficio e area esterna a uso parcheggio.

Diritto venduto: Piena proprietà per la quota di 1/1 di un Ufficio al piano terra; piena proprietà per la quota di 4/12 di area esterna ad uso parcheggio.

Descrizione:

Trattasi di ufficio al piano terra, composto da due vani ad uso direzionale e un bagno con antibagno, in un edificio condominiale a destinazione residenziale commerciale di quattro piani fuori terra più un piano interrato, costruito nei primi anni 90. La superficie commerciale dell'ufficio è di circa mq 55. Il posto auto esterno di fatto è compreso all'interno di un'area della superficie catastale di mq 83 di uso promiscuo.

Identificazione Catastale:

Comune di Valdagno (VI) –Catasto Fabbricati – Foglio 07

Mapp. n.1066; sub. 84; cat. A/10; clas. 2 consist. mq 52; rendita € 526,79; via Santissima Trinità; piano T; proprietà per 1/1;

Mapp. n.1066; sub. 89; cat. C/06; clas. 1 consist. mq 83; rendita € 145,74; via Santissima Trinità; piano S1; proprietà per 4/12.

Il Mapp. 1066 sub. 84 ha diritto sui seguenti B.C.N.C.:

- Mapp. 1066; sub. 76 (portico)
- Mapp. 1066; sub. 86 (portico)

Il Mapp. 1066 sub. 89 ha diritto sui seguenti B.C.N.C.:

- Mapp. 1066; sub. 78 (vano scala e ascensore)
- Mapp. 1066; sub. 82 (cortile)

- Mapp. 1066; sub. 86 (portico).

Dall'atto di compravendita risulta inoltre che i beni hanno diritto sui beni comuni censiti come segue:

- Mapp. n. 1027; sub. 20 ente comune
- Mapp. n. 1027; sub. 29 ente comune

Confini: Il Mapp. 1066 confina catastalmente a Nord con via Santissima Trinità, a Est con torrente Agno, a Sud con Mapp. 123, a Ovest con Mapp. 1026, 1027.

Situazione urbanistica: Il perito segnala: *"Titoli urbanistici: - Concessione Edilizia n.11644/86/RB/ac, del 27/07/1987 rilasciata a MANIFATTURA LANE MARZOTTO E FIGLI SPA relativa a Ristrutturazione urbanistica complesso edilizio ex convitto Marzotto. - Concessione Edilizia n.6608/RB/mg, del 03.08.1988 rilasciata a XXX relativa a Variante alla C.E. n.11644, del 27/07/1987. - Concessione Edilizia n.16510/88 RB/mg, del 10.02.1989 rilasciata a XXX relativa a Variante di intestazione alla C.E. n.11644, del 27/07/1987. - Concessione Edilizia n.6027 RB/ac, del 19.04.1990 rilasciata a XXX relativa a Variante di intestazione alla C.E. n.16510/88, del 16.02.1989. - Concessione Edilizia n.4694 SS/ac, del 21/10/1991 rilasciata a XXX relativa a Variante di intestazione alla C.E. n.11644/86, del 27/07/1987. - Concessione Edilizia n.8263 SM/mg, del 29.09.1993 rilasciata a XXX relativa a Ultimazione Lavori relativi alla C.E. n. 11644, del 27/07/1987. - Concessione Edilizia n.20065/94 ss, del 01.12.1994 rilasciata a XXX relativa a cambio Intestazione alla C.E. n. 11644, del 27/07/1987. - Concessione Edilizia n.20992/94 ss, del 02.02.1995 rilasciata a XXX relativa a variante alla C.E. n. 11644, del 27/07/1987. - Comunicazione di Inizio Attività del 24.01.1996 prot. N. 603 presentata a nome di Cooperative Imprese Edili per cambio di Destinazione d'uso da Negozio a Uffici.*

Abitabilità e agibilità: Agibilità del 04.03.1996 di cui alla domanda presentata in data 11.07.1995 prot. N. 14851/95 agibilità parziale per le unità immobiliari censite al mapp.1066 sub. 84, 85; **Abusi:** Per quanto verificato l'unità immobiliare presenta una difformità edilizia che è costituita da un divisorio interno non previsto nel progetto approvato; **Sanabilità e costi:** La sanabilità per la modesta difformità consiste nella presentazione di un progetto in sanatoria e nell'aggiornamento dell'accatastamento, al fine di aggiornare anche la scritta sulla scheda catastale. Il costo totale costituito da: progetto in sanatoria, sanzioni, diritti di segreteria, aggiornamento catastale, potrebbe aggirarsi in circa € 3.000,00".

Vincoli giuridici: Il perito non riscontra spese condominiali, si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali contributi relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

PREZZO BASE: Euro 28.160,00 (ventottomilacentosessanta/00) come da valore dell'ultimo esperimento di vendita ridotto del 20%

OFFERTA MINIMA: Euro 21.120,00 (ventumilacentoventi/00), pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Rilancio minimo: Euro 500,00 (cinquecento/00).

Stato di occupazione: Il perito evidenzia che l'immobile risulta "Libero".

LOTTO 2 – Il esperimento

così composto (A+B+C)

A - Fabbricato uso deposito

Ubicazione: Comune di Castelblado (PD), Via Paiette N. 32;

Bene: fabbricato a uso deposito non utilizzabile.

Diritto venduto: Piena proprietà per la quota di 1/1.

Descrizione:

Trattasi di un edificio a destinazione deposito non utilizzabile, parzialmente crollato e in precarie condizioni statiche, con un piccolo cortile esclusivo lungo il quale sul lato ovest deve essere garantito il passaggio per accedere ai terreni di cui ai successivi punti B) e C). L'accesso all'edificio avviene dalla strada Via Paiette attraverso un cortile di uso comune.

Identificazione Catastale:

Comune di Castelbaldo (PD) – Catasto Fabbricati – Foglio 15, mapp. 52, sub. 03 e sub.05, cat. C/2, classe 2 consist. mq 327, rendita € 489,76, piano T, 1.

Confini:

il mappale 52 confina a nord: via Paiette, a est: mapp. 78, a sud: mapp. 75, a ovest: mapp. 51, 167.

Situazione urbanistica:

Relativamente al fabbricato di cui al mapp. 52 sub.03 Deposito, la ricerca presso il Comune di Castelbaldo non ha dato alcun esito in merito ad eventuali atti autorizzativi.

Si presuppone che l'edificio sia stato edificato in data anteriore al 1967.

Vincoli giuridici:

Mapp. 52 sub. 03 in parte rientrante nella fascia di rispetto stradale.

B- Terreno

Ubicazione: Comune di Castelblado (PD), Via Paiette N. 32;

Bene: appezzamento di terreno in parte con destinazione residenziale e in parte con destinazione agricola.

Diritto venduto: Piena proprietà per la quota di 1/1.

Descrizione:

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq 1.032 di forma trapezoidale abbastanza regolare, con lunghezza di circa ml 60 e larghezza media di circa ml 17. Attualmente non risulta coltivato, vi sono solo alcuni vecchi filari di vite e alberi di natura spontanea. È presente, inoltre, un piccolo annesso agricolo non censito, probabilmente costruito abusivamente.

Identificazione Catastale:

Comune di Castelbaldo (PD) – Catasto Terreni – Foglio 15, mapp. 75, qualità vigneto, classe 2, superficie aree 10.32, R.D. 8,74 €, R.A.5,86 €.

Confini:

il mappale 75 confina a nord: mapp.52, a est: mapp.54, 162, a sud: mapp. 55, a ovest: mapp. 167, 72.

C - Terreno

Ubicazione: Comune di Castelblado (PD), Via Paiette N. 32;

Bene: appezzamento di terreno con destinazione agricola.

Diritto venduto: Piena proprietà per la quota di 1/1.

Descrizione:

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie di mq 3.921, di forma rettangolare con lunghezza di circa ml 102 e larghezza di circa ml 37 (dimensioni ricavate dalla documentazione catastale). Attualmente esso sembra essere coltivato a seminativo.

L'accesso al terreno avviene dalla strada Via Paiette lungo una capezzagna che attraversa: il cortile comune di cui al mapp. 52 sub.1; il cortile di cui al mapp. 52 sub.05, il mapp. 75 (vedi punti precedenti A) B). Lungo i lati ovest e sud del terreno vi sono due capezzagne utilizzate per il transito dei mezzi agricoli.

Il terreno è inserito nel vigente Strumento urbanistico in zona agricola.

Identificazione Catastale:

Comune di Castelbaldo (PD) – Catasto Terreni – Foglio 15, mapp. 55; qualità seminativo, classe 2, superficie aree 39.21, R.D. 27,18 €, R.A.19,24 €.

Confini:

il mappale 55 confina a nord: mapp.75, 54,119, a est: mapp.76, a sud: mapp. 110, a ovest: mapp. 72,73.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall'Esperto Arch. Marco Dellai per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: euro 50.080,00 (cinquantamilaottanta/00) come da valore dell'ultimo esperimento di vendita ridotto del 20%

OFFERTA MINIMA: euro 37.560,00 (trentasettemilacinquecentosessanta/00), pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Rilancio minimo: euro 1.000,00 (mille/00).

Stato di occupazione: Libero.

Il Giudice Delegato ha confermato Custode il sottoscritto Dott. Giuseppe Sperotti, Curatore del Fallimento in epigrafe.

Il Giudice Delegato ha confermato Custode il sottoscritto Dott. Giuseppe Sperotti, Curatore del Fallimento in epigrafe.

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 alla vendita il giorno 14/12/2023 alle

ore 12.00 presso il suo studio, in Vicenza, Contrà Lodi n. 31.

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 11.00 del giorno 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 Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Curatore, in Vicenza, Contrà Lodi n. 31 (tel. 0444-320420 – email g.sperotti@studiorebecca.it). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice Delegato e il nome del Curatore fallimentare, il numero del Fallimento, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione “Vendite Giudiziarie – Come partecipare”, e presso lo Studio del Curatore) e contenere le seguenti informazioni:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di Fallimento;
 - l'indicazione del Giudice Delegato a cui è assegnato il Fallimento;
 - l'indicazione del Curatore fallimentare incaricato delle operazioni di vendita;
 - 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, salvi i casi di legge**), 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. Qualora il bene acquistato debba essere escluso dalla comunione dei beni, il coniuge dell'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., ultimo comma, nel rogito notarile. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. Gli

offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Vicenza;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'offerta potrà prevedere 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 dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale e, se in comunione legale dei beni, anche del coniuge;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a **"FALL. N. 26/2015 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, in caso di aggiudicazione definitiva, fino al trasferimento della proprietà.** Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice Delegato 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 base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE – SALDO PREZZO

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

In caso di unica offerta valida, il Curatore aggiudicherà provvisoriamente il lotto. In caso di più offerte valide, si procederà a gara di tutti gli offerenti sulla base dell'offerta più alta pervenuta e con il rilancio

minimo già specificato. I beni verranno provvisoriamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di mancanza di rilanci ed a parità di prezzo delle offerte presentate, l'assegnazione provvisoria avverrà all'offerente che avrà presentato per primo l'offerta secondo quanto annotato sulla busta dall'ufficio del Curatore.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione al termine della gara.

Ai sensi dell'art. 107 L.F., il Curatore darà notizia della presente procedura competitiva agli eventuali creditori muniti di privilegio e informerà degli esiti della stessa il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori, depositando la relativa documentazione.

Si avverte che, ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F. il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

L'aggiudicazione diverrà definitiva se, entro 10 giorni dal deposito ex art. 107 L.F. da parte del Curatore dell'informativa circa l'esito della procedura, non perverrà presso lo studio del Curatore offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria. Ove pervenga offerta d'acquisto migliorativa nei termini sopra descritti il Curatore, ove lo ritenga conveniente nell'interesse dei creditori, informato il Giudice Delegato, potrà riaprire la gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente e, in tal caso, provvederà a notificare a mezzo raccomandata A.R. o altro mezzo idoneo (fax, PEC, raccomandata a mano, indirizzo e-mail comunicato dagli offerenti), il luogo, giorno e l'ora per dare corso a detta gara.

All'aggiudicatario definitivo perverrà, tramite raccomandata A.R. o altro mezzo idoneo (fax, PEC, raccomandata a mano, indirizzo email comunicato dall'aggiudicatario), notizia dell'aggiudicazione definitiva e, pertanto, dovrà versare a mezzo bonifico bancario sul conto intestato alla procedura ovvero a mezzo assegno circolare intestato alla procedura, il residuo del prezzo improrogabilmente entro e non oltre 90 giorni dalla notizia dell'aggiudicazione definitiva, e comunque non oltre la stipula dell'atto di compravendita, pena la perdita della cauzione e la richiesta di eventuali danni.

In caso di inadempimento dell'originario definitivo aggiudicatario, fatta salva la perdita della cauzione dal medesimo versata e la possibilità per il Fallimento di dimostrare e chiedere il maggiore danno, si avrà l'automatico subingresso del secondo migliore offerente con contestuale versamento di quanto dovuto (prezzo, oltre imposte ed oneri tutti per il trasferimento della proprietà), entro il termine massimo di 90 giorni dalla data in cui questi verrà informato dell'aggiudicazione.

Gli oneri inerenti al trasferimento dell'immobile, comprese imposte e tasse, saranno a carico dell'aggiudicatario; Il trasferimento della proprietà avverrà con decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato.

Le spese di registrazione, volturazione e imposte sono a carico dell'acquirente; saranno a carico della

procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Effettuato il trasferimento e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, e quindi in caso di mancato pagamento del saldo del prezzo nel termine sopra previsto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione e sarà tenuto al pagamento della differenza in caso di minore realizzo della successiva vendita del bene.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili di proprietà del Fallimento 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, ai sensi dell'art. 107 L.F., 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 soggetto fallito – 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 Curatore Fallimentare presso il suo studio, in Vicenza, Contrà Lodi n. 31 – 36100 Vicenza (tel. 0444-320420 – e-mail: g.sperotti@studiorebecca.it).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche:

- Periodico Newspaper aste
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte.

*** * ***

Il Giudice Delegato ha confermato Custode il sottoscritto Curatore Dott. Giuseppe Sperotti, con studio in Contrà Lodi n. 31, 36100 Vicenza, tel. 0444-320420, e-mail g.sperotti@studiorebecca.it, con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo e 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 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 l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Le visite dell'immobile, concordate con il Custode giudiziario, saranno gratuite.

Vicenza, lì 20 settembre 2023

Il Curatore Fallimentare
Dott. Giuseppe Sperotti