



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO MINORE N. 177/2023 R.G.E EX ART. 74 E SS. C.C.I.I.

INVITO AD OFFRIRE

La sottoscritta Dott.ssa MARIALaura TOFFOLON, Gestore della Crisi della procedura in epigrafe con studio in Contrà San Marco n. 39 – Vicenza, tel. 0444.325528, mail: info@adeivicenza.it;

VISTA

la sentenza n. 5/2024 del 31.12.2023, pubblicata in data 04.01.2024, con la quale la Dott.ssa PAOLA CAZZOLA ha omologato il concordato minore proposto, tra gli altri, dalla signora BITTANTE SILVA ROSA (C.F. BTTSVR47D41A703Z) e con cui la sottoscritta è stata delegata a svolgere le operazioni di vendita,

VISTA ALTRESÌ

l'offerta irrevocabile di acquisto ricevuta dalla sottoscritta in data 07.06.2023 ed agli atti del fascicolo processuale, per euro 102.000,00 (centoduemila/00),

RENDE NOTO QUANTO SEGUE

vengono posti in vendita i seguenti beni immobili: **LOTTO UNICO**

Diritto venduto: piena proprietà per la quota di 1/1, gravata da diritto di abitazione ex art. 540 2°co. c.c. al coniuge superstite sulla casa adibita a residenza familiare.

Bene: unità immobiliare residenziale ed annessa superficie scoperta, il tutto sito a Bassano del Grappa (VI) in Viale Vicenza n. 17/B.

Stato di occupazione: Occupata in forza di diritto di abitazione ex art. 540 2°co. c.c. al coniuge superstite sulla casa adibita a residenza familiare.

Riferimenti catastali:

Comune di Bassano del Grappa (VI) Sez. Q – C.F. – Fg. 23

Mapp. 262 Sub 8, Viale Pecori Giraldi n. 68, Piano T, Cat. F/4 – in corso di definizione;

Mapp. 262 Sub 9, Viale Vicenza n. 17/B, Piano T-1-2, Cat. A/3, Classe 3, vani 7, RC Euro 759,19.

Comune di Bassano del Grappa (VI) Sez. A – C.T. – Fg. 23

Mapp. 263 di mq. 222, RD Euro 2,18, RA Euro 1,15;

Mapp. 1030 di mq. 10, RD Euro 0,05, RA Euro 0,03;

Mapp. 1031 di mq. 60, RD Euro 0,31, RA Euro 0,19;

Mapp. 1034 di mq. 10, RD Euro 0,10, RA Euro 0,05;

Mapp. 1036, area rurale di mq. 110;

Mapp. 1037, area rurale di mq. 40;

Mapp. 1038, area rurale di mq. 20;

Mapp. 1306 di mq. 977, RD Euro 5,05, RA Euro 3,03.

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.

Destinazione urbanistica: L'Esperto riporta che *“Il piano degli interventi vigente classifica l'edificio all'interno del perimetro del Centro Storico, in area qualificata quale Bellezza Panoramica ai sensi del D.M. 11/03/1958 e con Dichiarazione del 10/09/1927. L'edificio è qualificato con categoria di valore 2, artt. 25,26 e titolo IV delle N.T.O. vigenti. Lo scoperto è qualificato con Categoria di valore 3, art. 51 delle N.T.O. vigenti.”*

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 08.02.2024 all'esperto stimatore, si evince quanto segue: *“nel vigente P.I. (Piano degli Interventi) è/sono così classificato/i: □ i mappali 263, 1030, 1031, 1034, 1036, 1037, 1038 e 1306 ricadono in “Centro storico di pregio (CS/1)”. Comprende il centro storico della città di Bassano del Grappa”. Vale quanto previsto negli artt. 25 e 26 e Titolo V delle Norme Tecniche Operative. Inoltre, i/l mappale/i è/sono classificato/i Z.T.O. di tipo “A” ai sensi del D.M. 1444/1968 come specificato dall'art. 25 – Zonizzazione funzionale delle N.T.O. All'interno della Disciplina degli interventi edilizi in Centro Storico, le Tipologie di intervento sugli edifici esistenti sono le seguenti: - i fabbricati che ricadono sul mappale n. 263 sono classificati come: Edificio di “CATEGORIA 5 – Edifici e/o manufatti privi di valore culturale”. Vale quanto previsto dagli art. 48 e 49 delle Norme Tecniche Operative. [...] Inoltre, sempre all'interno della Disciplina degli interventi edilizi in Centro Storico, le Tipologie di intervento sulle aree scoperte di pertinenza sono le seguenti: “Aree con Categoria di valore 3”, e precisamente “Aree prive di significative valenze ambientali”, come da art. 51 delle Norme Tecniche Operative. [...] Inoltre, □ i mappali 263, 1030, 1031, 1034, 1036, 1037, 1038 e 1306 sono interessati da “Aree di tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, Immobili e aree di notevole interesse pubblico”, vincolo già ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 490 del 29.10.1999, e già ai sensi della Legge n. 1497/1939. Dichiarata “Bellezza panoramica” con Decreto Ministeriale del 10/01/1927. □ i mappali 263, 1030, 1031, 1034, 1036, 1037, 1038 e 1306 sono interessati da “Aree di tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, Immobili e aree di notevole interesse pubblico”, vincolo già ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 490 del 29.10.1999 e già ai sensi della Legge n. 1497/1939. Dichiarata “Bellezza panoramica” con Decreto Ministeriale del 11/03/1958. □ i mappali 1030 parte, 1036 parte e 1306 parte sono interessati da “Zone suscettibili di instabilità – Piano di microzonazione sismica - Cedimenti differenziali”. Vale quanto previsto nell'art. 7/bis della Norme Tecniche Operative”. Si fa presente che il C.D.U. ha validità di un anno dal suo rilascio.*

Pratiche edilizie: L'Esperto riscontra che l'edificio fu realizzato antecedentemente al 1967, e fu oggetto di domanda di Condonò edilizio N. 0708078901 presentata in data 30.09.1986. prot. N. 14096/86, di cui AUTORIZZAZIONE/CONCESSIONE IN SANATORIA N. 14069/86 del 31.01.1995, tesa a regolarizzare interventi edilizi realizzati, post 1967, in data precedente al 30.09.1986.

Conformità catastale/Abusi: L'Esperto rileva, altresì, alle pagine 4 e 5 della perizia che: *“La descrizione dell'immobile, ..., mette in risalto la presenza sulla falda sud della copertura, della parte di edificio in esame, di tre finestre da tetto e di un abbaino. Dall'esame della pratica di Condonò Edilizio, ..., l'abbaino non è presente nelle tavole grafiche ma è riconoscibile nelle riprese fotografiche allegate alla medesima, le tre finestre da tetto non sono presenti né nelle tavole grafiche né nelle riprese fotografiche. Per sanare tale stato di fatto è necessario formulare Domanda di Compatibilità Ambientale della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza e, una volta ottenuto riscontro positivo, formulare domanda di Permesso di Costruire in sanatoria presso il Comune di Bassano del Grappa. Pur se l'esito di tali pratiche, dopo averne verificate le caratteristiche presso i competenti uffici comunali, è da ritenersi, con ottime probabilità, favorevole, la presenza di tali irregolarità urbanistica, al netto dei costi tecnici per l'istruzione delle pratiche e le relative spese*

per diritti di segreteria e sanzioni pecuniarie, comporta, allo stato attuale [alla data della perizia], un decremento del valore commerciale dell'immobile ...".

Vincoli ed oneri giuridici: Si segnala che alla parte debitrice "**compete il diritto di abitazione**".

Prezzo base della vendita senza incanto: euro 102.000,00 (centoduemila/00).

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00 (mille/00)

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo

il giorno 01.10.2024 alle ore 11:00

**innanzi al Gestore della Crisi Dott.ssa MARIALaura TOFFOLON con studio in
Vicenza, Contrà San Marco n. 39.**

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 euro 16,00, dovranno essere e presentate in busta chiusa presso lo Studio del Gestore della Crisi in Vicenza – Contrà San Marco n. 39 (*aperto dal lunedì al venerdì: ore 09:00 - 13:00*). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice Delegato e il nome del Gestore della Crisi, la data e l'ora 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 e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare", presso lo studio del Gestore della Crisi a Vicenza in Contrà San Marco n. 39, tel. 0444.325528, mail info@adevicenza.it) e contenere le seguenti informazioni:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice Delegato cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Gestore della Crisi nominato;
 - 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; se si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.. 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, da inserire all'interno della busta. 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;

- l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dal presente invito ad offrire e dalla perizia pubblicata;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad euro 102.000,00;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- 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 Gestore della Crisi.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
- 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;
- il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a “**BITTANTE SILVA ROSA SOVAINDEBITAMENTO CCII**”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

5. **L'offerta non è valida** se non è prestata cauzione, se non è sottoscritto, se non contiene l'esatta identificazione catastale dei beni 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 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 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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 più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Gestore della Crisi. 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. 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 prezzo base, 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;

- 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.

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) pari al 15-20% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dalla Liquidatrice in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastale ed ipotecaria; 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 lo studio del Gestore della Crisi, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. **Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Gestore della Crisi le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231 del 21.11.2007. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato e la decadenza dell'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).**

4) L'aggiudicatario, oltre a quanto indicato nel punto che precede, dovrà versare le spese necessarie per il trasferimento quali l'importo per la cancellazione delle pregiudizievoli e l'importo per la volturazione, oltre che per la redazione della relazione ipocatastale ventennale (propedeutica alla predisposizione del decreto di trasferimento), per un importo indicativo di **euro 1.500,00**. Il Gestore della Crisi si riserva di comunicare l'importo corretto solo in fase di aggiudicazione.

5) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario anche con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Gestore della Crisi.

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.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

a. 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).

b. La vendita 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.

c. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Gestore della Crisi.

d. 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 dell'aggiudicatario, come pure a suo carico saranno gli oneri fiscali, ed a cura del Gestore della Crisi.

PUBBLICITÀ

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.

ULTERIORI INFORMAZIONI

RECAPITI GESTORE DELLA CRISI: Vicenza, Contrà San Marco 39 – 392.1200137, Mail: custodie@studiomlt.it; info@adeivicenza.it.

Vicenza, 01 luglio 2024

Il Gestore della Crisi
Dot.ssa Marialaura Toffolan
