

TRIBUNALE DI VICENZA
FALLIMENTO N. 92/2013 R.FALL.

Avviso di vendita giudiziaria con invito a presentare offerte migliorative

La sottoscritta Dott.ssa Antonia Pivetta, Curatore del fallimento in epigrafe, rende noto che **la procedura è in possesso di un'offerta irrevocabile di euro 3.000,00 oltre ad oneri fiscali e funzionali per i beni immobili di seguito descritti e che il giorno 23 ottobre 2024 alle ore 15.00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni, presso lo studio del Curatore Dott.ssa Antonia Pivetta, sito a Vicenza, Contrà San Marco n. 39, tel. 0444-325528,**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

UBICAZIONE: Comune di Costabissara (VI)

DIRITTO VENDUTO: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

- **un terreno agricolo**, attualmente incolto, di forma irregolare ad orografia pianeggiante, non raggiungibile direttamente da alcuna strada di accesso, in una porzione del terreno è stata rilevata la presenza di materiale di natura e provenienza ignota, completamente ricoperto di vegetazione spontanea, catastalmente identificato al Fg. 12, Mappale 513, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale mq 1.993, reddito agrario 8,75, reddito domenicale 13,38.

SITUAZIONE URBANISTICA: secondo il piano degli Interventi vigente e la variante n. 1 approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 56 del 29/10/2013, il terreno si trova in zona territoriale E2 "Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva" in parte in fascia di rispetto stradale soggetta alle disposizioni di cui all'art. 26 e 34 delle N.T.O. allegate al P.I. vigente

PREZZO BASE: € 3.000,00 (tremila/00)

RILANCIO: € 500,00 (cinquecento/00)

Si rimanda espressamente alla perizia di stima predisposta dall'Esperto Arch. Monica Berlato per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, con onere di consultazione a carico dell'offerente.

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 Curatore, Dott.ssa Antonia Pivetta

il giorno 23 ottobre 2024 alle ore 15.00

presso il suo studio in Vicenza, Contrà San Marco n. 39.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto migliorative 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.

L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.)
3. Le offerte migliorative, in marca da bollo da 16 euro, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore; sulla busta dovrà essere annotato a cura del ricevente il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito, il numero della procedura (92/2013), il nome del curatore Dott.ssa Antonia Pivetta, e la data fissata per la vendita;
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il facsimile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale, all'indirizzo www.tribunale.vicenza.giustizia.it, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare", oppure presso la Cancelleria, o il Curatore) e contenere le seguenti informazioni:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice Delegato cui è assegnata la procedura;
 - 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 camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla data di aggiudicazione, 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;

- i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "Fall. n. 92/2013 Trib. Vicenza", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.
- il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita, 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, non potrà superare i 120 gg. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, visti gli artt. 569-574 c.p.c., dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base è superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo; in caso di pagamento rateale, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, l'aggiudicatario potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima di 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. Il pagamento del prezzo potrà avvenire anche a mezzo accollo/assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad euro 50.000,00 (cinquantamila/00), e solo qualora l'offerta preveda la rateizzazione mensile;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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.

REGOLE DI AGGIUDICAZIONE

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

- a) in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
- b) in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della 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 Curatore. 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 5.000,00. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente.
- c) Nel caso concorrano più offerte pari o superiori al valore dell'immobile, tutte di pari importo, e gli offerenti non intendano procedere alla gara, ex art. 573 co. III c.p.c.: 1) sarà preferita quella di importo più alto, o, a parità di offerta quella a cui è stata allegata la maggiore cauzione; 2) sarà preferita quella che prevede termini di pagamento più brevi; 3) in caso di parità assoluta delle offerte e delle condizioni, modalità, tempi di pagamento, sarà preferita la prima.
- d) Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c., saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
- e) 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.

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, 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 10% del prezzo di aggiudicazione o la diversa misura che sarà indicata dal Curatore; 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 Curatore – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. In caso di assegnazione entro lo stesso termine l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 10% per gli oneri fiscali.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Curatore); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).

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.

Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati in Cancelleria o al Curatore fallimentare.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- 1) 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).
- 2) La vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F., 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).
- 3) 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.

- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Curatore.
- 5) 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); **sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali nonché le relative spese generali e le altre spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.**

PUBBLICITA'

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

- 1) inserimento almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia di un avviso contenente la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora dell'asta, con indicazione del giudice, del custode e dei suoi recapiti;
- 2) Inserimento, unitamente alla perizia di stima, su rete Internet all'indirizzo www.tribunale.vicenza.it, www.astalegale.net, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
- 3) Notificazione a cura del **professionista delegato, del curatore o del creditore più diligente, a mezzo pec, fax o raccomandata r.r., dell'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita, agli eventuali comproprietari e ai creditori iscritti di cui all'art. 498 cpc, ai sensi dell'art. 569 ultimo comma cpc.**

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti internet anzidetti sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il Custode dell'immobile è il Curatore 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 formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail), 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 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.

La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

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

Vicenza, 30 luglio 2024

Il Curatore
Dott.ssa Antonia Pivetta
