

TRIBUNALE DI VICENZA

FALLIMENTO N. 6/2012 R. FALL. EX TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA PAOLA CAZZOLA - CURATORE DOTT. GIANCARLO MARIN

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Dott. Carlo Santamaria Amato, delegato al compimento delle operazioni di vendita degli infra descritti immobili interessati dalla procedura in epigrafe, rende noto che **il giorno 12 novembre 2024 alle ore 10:45 avrà luogo la vendita mediante procedura competitiva ex art. 107, 1° comma, Legge Fallimentare dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 1**

**Per l'intero diritto di usufrutto (a favore di soggetto nato il 25.01.1948)**

**C.F. - Comune di Colceresa (VI) - Sez. di Molvena - Fg. 3**

**m.n. 680 sub 4**, VIA PROF. TOALDO, p. S1-T, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 10,5, Sup. Cat. Tot. mq. 297 – Tot. escluse aree scoperte mq. 290, Rendita € 1.003,22.

Note: trattasi di u.i. unita di fatto con quella identificata al C.F. - Comune di Colceresa (VI) - Sez. di Molvena - Fg. 3 con il m.n. 986 sub 2, non compresa nella presente vendita;

Confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 986 sub 2 e m.n. 986 sub 1, salvo più precisi.

Trattasi di abitazione unifamiliare su due piani (superficie commerciale di circa mq. 296) sita a Colceresa (VI) in Via Professor Toaldo n. 13.

L'immobile, nel dettaglio, come da perizia, risulta così composto:

- al piano terra: ingresso, cucina, sgombero, ripostigli, disbrighi, bagno, camera e c.t.;

- al piano primo: cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, w.c., disbrighi e terrazzi.

Note:

- si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'ultimo atto di trasferimento avente ad oggetto l'immobile in questione (divisione in data 13.03.2009 al n. 185.500 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) trascritta il 01.04.2009 ai n.ri 2873 R.G. e 1840 R.P.): *"Le parti danno atto che l'accesso al fabbricato in oggetto potrà avvenire utilizzando la strada privata esistente sui m.n. 996 – 991 – 993 – 988 – 994 – 1001 – 985 – 211 così come fatto finora"*; tale possibilità di accesso è stata prevista nell'atto di compravendite autenticato in data 12.07.1984 al n. 83.044 di Rep. Notaio Rinaldo Rinaldi di Bassano del Grappa (VI) e trascritto il 06.08.1984 ai n.ri 4694 R.G. e 3928 R.P. (altra provenienza): si riporta testualmente, di seguito, estratto della relativa nota di trascrizione: *"A favore dei m.n. 672 – 680 – 675 – 679 – veniva costituita servitù incondizionata di passaggio con qualsiasi mezzo attraverso i mappali n. 217 – 673 – 211 – 676 – 309 foglio 3° di proprietà dei venditori."*; si riporta testualmente, di seguito, anche quanto riportato nel quadro D della nota di trascrizione in data 24.08.2009 ai n.ri 8172 R.G. e 5056 R.P. dell'atto del

07.08.2009 al n. 187.664 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) (permuta):  
“*LE PARTI DANNO ATTO CHE I M.N. 990 - 988 - 991 IN OGGETTO SONO OCCUPATI DALLA STRADA PRIVATA ESISTENTE, STRADA CHE OCCUPA ANCHE I M.N. 996 - 993 - 994 - 1001 - 985 GIA' DI PROPRIETA' DEI SIGNORI (...) (attuale titolare del diritto di usufrutto in oggetto) E (...) (attuale titolare del diritto di usufrutto di cui al LOTTO 2) GIUSTA SERVITU' COSTITUITA DATA 12.07.1984 N. 83.044 DI REP. NOTAIO RINALDI DR. RINALDO DI BASSANO DEL GRAPPA, IVI REGISTRATO IN DATA 01.08.1984 AL N. 2148 MOD. 2, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI BASSANO DEL GRAPPA IN DATA 06.08.1984 AI NN. 4694/3928, CHE VIENE MODIFICATA, PER QUANTO NECESSARIO, NEI TERMINI SOPRA PRECISATI ESSENDONE STATO DELINEATO ESATTAMENTE IL TRACCIATO, A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO*”;

- gli impianti dell'u.i. in oggetto ed i relativi contatori sono in comune con le u.i. di cui al m.n. 986 adiacenti verso ovest (quindi, come precisato in perizia, anche i relativi consumi, senza contabilizzazioni separate), come riferito durante il sopralluogo; pertanto, il locale c.t. al piano terra è, di fatto, al servizio anche delle u.i. di cui al m.n. 986.

#### **Stato di possesso**

Occupato dall'usufruttuario (soggetto interessato dalla procedura in oggetto) e da familiari.

#### **Pratiche edilizie**

- Licenza Edilizia n. 156 del 21.09.1971 per “*costruzione casa civile abitazione*”;
- Certificato di Abitabilità del 07.12.1973;
- Concessione Edilizia in Sanatoria Pratica n. 75 C del 12.10.1992 per “*aumento di superficie e volume; costruz. centrale termica; costruz. scala esterna; cambio di destinaz. d'uso da accessorio alla resid. a lab. Artig.; modifiche prospet.*”;
- Concessione Edilizia Prot. n. 2193 – Pratica n. C9900059 del 09.09.1999 per “*AMPLIAMENTO DI FABBRICATO RESIDENZIALE*”;
- Concessione Edilizia Prot. n. 1056 – Pratica n. C0000036 del 04.04.2000 per “*VARIANTE ALLA C.E. N. 59/1999*”;
- Concessione Edilizia Prot. n. 2969 – Pratica n. C0000082 del 27.07.2000 per “*VARIANTE ALLA C.E. N. 36/2000*”;
- D.I.A. n. 78/2006 presentata in data 30.08.2006 (Prot. n. 4753) per “*VARIANTE ALLA CONC N. 36/2000 DEL 04.04.2000 E CONC. N. 82/2000 DEL 27.07.2000*” (modifiche interne e prospettiche);
- Certificato di Agibilità Pratica n. C0600078 del 07.03.2008.

#### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

Come si evince dalla perizia, sono state riscontrate alcune difformità; le stesse sono regolarizzabili con costi, da intendersi, come precisato dall'esperto stimatore, a carico del nudo proprietario e,

comunque, considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita, quantificati in complessivi circa € 5.000,00.

### **Giudizio di conformità catastale**

Come si evince dalla perizia, sono state riscontrate alcune difformità; le stesse sono regolarizzabili con costi, da intendersi, come precisato dall'esperto stimatore, a carico del nudo proprietario e, comunque, considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita, quantificati in complessivi circa € 2.000,00.

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 27.09.2033) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica G con EP<sub>gl,nren</sub> 241,59 kWh/mq. anno.

### **Altre informazioni per l'acquirente**

- Come segnalato in perizia, nei mapp. n.ri 671-1234 posti nelle immediate vicinanze (verso ovest), sono presenti degli impianti per telecomunicazioni con relative "antenne".
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia agli atti (redatta dall'Ing. Sergio Fantinato con studio a Bassano del Grappa (VI)).

## **LOTTO 2**

### **Per l'intero diritto di usufrutto (a favore di soggetto nato il 26.06.1960)**

#### **C.F. - Comune di Colceresa (VI) - Sez. di Molvena - Fg. 3**

**m.n. 672 sub 3**, VIA PROF. TOALDO, p. T, Cat. A/7, Cl. 1, Cons. vani 5, Sup. Cat. Tot. mq. 121 – Tot. escluse aree scoperte mq. 121, Rendita € 400,25;

note: trattasi di u.i. unita di fatto con quella identificata al C.F. - Comune di Colceresa (VI) - Sez. di Molvena - Fg. 3 con il m.n. 211 sub 1 (in visura è erroneamente riportato il sub 2 anziché il sub 1, come rilevabile dalla documentazione agli atti del Catasto), non compresa nella presente vendita;

**m.n. 672 sub 4**, VIA PROF. TOALDO, p. 1, Cat. A/7, Cl. 1, Cons. vani 6, Sup. Cat. Tot. mq. 127 – Tot. escluse aree scoperte mq. 123, Rendita € 480,30;

note: trattasi di u.i. unita di fatto con quella identificata al C.F. - Comune di Colceresa (VI) - Sez. di Molvena - Fg. 3 con il m.n. 211 sub 2 (in visura è erroneamente riportato il sub 1 anziché il sub 2, come rilevabile dalla documentazione agli atti del Catasto), non compresa nella presente vendita.

Confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 211 sub 2 e m.n. 211 sub 1, salvo più precisi.

Trattasi di abitazione al piano primo con vani accessori al piano terra (superficie commerciale complessiva di circa mq. 188) sita a Colceresa (VI) in Via Professor Toaldo n.ri 9-11.

Si premette, come, peraltro, anche infra indicato, che il piano terra (sub 3), anche se censito catastalmente con una categoria relativa alle abitazioni (A/7) ed autorizzato sotto il profilo urbanistico-edilizio, appunto, come abitazione, non può essere adibito come tale e, ciò, in quanto i suoi locali hanno un'altezza netta di circa m 2,6, inferiore all'altezza minima richiesta per i locali di

abitazione, pari a m 2,7.

I locali presenti, tenuto conto anche di quanto sopra premesso, nel dettaglio, come da perizia, sono i seguenti:

- al piano terra: ripostigli, disbrighi, bagni, sottoscala e c.t.;
- al piano primo: cucina, soggiorno, tre camere, bagno, w.c., disbrighi e terrazzo.

Note:

- come già sopra sottolineato, le u.i. m.n. 211 subb 1-2 non sono oggetto della presente vendita; come segnalato in perizia, al piano terra, una porzione del sottoscala è facente parte, appunto, del sub 1; al piano primo, invece, il poggiolo verso nord, la fascia più a nord dell'ingresso ed il porticato all'angolo Nord-Est sono facenti parte, appunto, del sub 2;
- si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'ultimo atto di trasferimento avente ad oggetto gli immobili in questione (compravendita di nuda proprietà (con riserva di usufrutto) in data 29.01.2009 al n. 184.866 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) trascritta il 17.02.2009 ai n.ri 1426 R.G. e 979 R.P.): "*La parte venditrice garantisce che l'accesso al fabbricato in oggetto potrà avvenire utilizzando la strada privata esistente sui m.n. 996 – 991 – 993 – 988 – 994 – 1001 – 985 – 211 così come fatto finora*"; tale possibilità di accesso è stata prevista nell'atto di compravendite autenticato in data 12.07.1984 al n. 83.044 di Rep. Notaio Rinaldo Rinaldi di Bassano del Grappa (VI) e trascritto il 06.08.1984 ai n.ri 4694 R.G. e 3928 R.P. (altra provenienza): si riporta testualmente, di seguito, estratto della relativa nota di trascrizione: "*A favore dei m.n. 672 – 680 – 675 – 679 – veniva costituita servitù incondizionata di passaggio con qualsiasi mezzo attraverso i mappali n. 217 – 673 – 211 – 676 – 309 foglio 3° di proprietà dei venditori.*"; si riporta testualmente, di seguito, anche quanto riportato nel quadro D della nota di trascrizione in data 24.08.2009 ai n.ri 8172 R.G. e 5056 R.P. dell'atto del 07.08.2009 al n. 187.664 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) (permuta): "*LE PARTI DANNO ATTO CHE I M.N. 990 - 988 - 991 IN OGGETTO SONO OCCUPATI DALLA STRADA PRIVATA ESISTENTE, STRADA CHE OCCUPA ANCHE I M.N. 996 - 993 - 994 - 1001 - 985 GIA' DI PROPRIETA' DEI SIGNORI (...)* (attuale titolare del diritto di usufrutto di cui al LOTTO 1) *E (...)* (attuale titolare del diritto di usufrutto in oggetto) *GIUSTA SERVITU' COSTITUITA DATA 12.07.1984 N. 83.044 DI REP. NOTAIO RINALDI DR. RINALDO DI BASSANO DEL GRAPPA, IVI REGISTRATO IN DATA 01.08.1984 AL N. 2148 MOD. 2, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI BASSANO DEL GRAPPA IN DATA 06.08.1984 AI NN. 4694/3928, CHE VIENE MODIFICATA, PER QUANTO NECESSARIO, NEI TERMINI SOPRA PRECISATI ESSENDONE STATO DELINEATO ESATTAMENTE IL TRACCIATO, A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO*";
- gli impianti delle u.i. in oggetto ed i relativi contatori sono in comune con le u.i. di cui ai mapp.

n.ri 211-671-1234 adiacenti verso ovest (quindi, come precisato in perizia, anche i relativi consumi, senza contabilizzazioni separate), come riferito durante il sopralluogo; pertanto, il locale c.t. al piano terra è, di fatto, al servizio anche delle u.i. di cui ai mapp. n.ri 211-671-1234.

### **Stato di possesso**

Occupato dall'usufruttuario (soggetto interessato dalla procedura in oggetto) e da familiari.

### **Pratiche edilizie**

- Licenza Edilizia Pratica n. 75 del 17.07.1974 per “*costruire fabbricato rurale uso abitazione*”;

note: è agli atti dichiarazione di vincolo autenticata in data 06.08.1974 al n. 74.982 di Rep. Notaio Eugenio Ziliotto di Bassano del Grappa (VI) e trascritta il 12.08.1974 ai n.ri 3286 R.G. e 2877 R.P. con la quale l'allora proprietario (si riporta testualmente, di seguito, estratto della dichiarazione stessa) “premette: - *che sarà rilasciata dal Comune di Molvena, una licenza edilizia per la costruzione di un fabbricato in detto Comune; - che detta licenza è subordinata alla istituzione della servitù di non edificare sui mappali nn. 215-216-206-205 e porzione del 211 (...)* Ciò tutto premesso (...) DICHIARO di costituire, come costituisco, servitù di non edificare sul terreno ai mappali nn. 215-216-206-205 e porzione del 211 (...) come interlineato in rosso nella planimetria (...) allegata (...). La costituzione suddetta rimarrà valida finché non sarà cambiata la destinazione del terreno da nuovo piano di fabbricazione.”;

- Certificato di Abitabilità del 10.09.1975;

- Concessione Edilizia in Sanatoria Pratica n. 74 del 13.04.1988 (rif. C.E. n. 75 del 17.07.1974) per “*costruzione centrale termica al piano seminterrato e terrazzo al primo piano*”;

- Concessione Edilizia n. 752 (Prot. n. 1337) del 19.04.1988 per “*sistemazione e ampliamento fabbricato ad uso abitazione*”;

- Concessione Edilizia Prot. n. 1752 – Pratica n. C9800060 del 08.06.1998 per “*VARIANTE ALLA C.E. N. 752/88*”;

- Concessione Edilizia Prot. n. 2193 – Pratica n. C9900059 del 09.09.1999 per “*AMPLIAMENTO DI FABBRICATO RESIDENZIALE*”;

- Concessione Edilizia Prot. n. 1056 – Pratica n. C0000036 del 04.04.2000 per “*VARIANTE ALLA C.E. N. 59/1999*”;

- Concessione Edilizia Prot. n. 2969 – Pratica n. C0000082 del 27.07.2000 per “*VARIANTE ALLA C.E. N. 36/2000*”;

- D.I.A. n. 78/2006 presentata in data 30.08.2006 (Prot. n. 4753) per “*VARIANTE ALLA CONC. N. 36/2000 DEL 04.04.2000 E CONC. N. 82/2000 DEL 27.07.2000*” (modifiche interne e prospettiche);

- Certificato di Agibilità Pratica n. C0600078 del 07.03.2008.

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

Come si evince dalla perizia, sono state riscontrate alcune difformità; in particolare, come, peraltro,

già sopra segnalato, il piano terra, approvato con altezza netta di m 2,4 nel 1974, poi indicata in m 2,7 negli elaborati di progetto successivi, non può essere adibito ad abitazione e, ciò, in quanto i suoi locali hanno un'altezza netta di circa m 2,6, inferiore all'altezza minima richiesta per i locali di abitazione (m 2,7) e maggiore, con aumento di volume, rispetto a quanto approvato nel 1974; nell'ambito della pratica edilizia di sanatoria, dovrà essere inserita anche la variazione, al piano terra, da locali di abitazione a locali accessori (quali ripostigli, disbrighi, bagni, ecc.); i costi di regolarizzazione (per le difformità presenti e per l'aumento di volume conseguente alla variazione di altezza netta del piano terra da m 2,4 a m 2,6), da intendersi, come precisato dall'esperto stimatore, a carico del nudo proprietario e, comunque, considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita, sono stati quantificati in complessivi circa € 9.500,00.

### **Giudizio di conformità catastale**

Come si evince dalla perizia, sono state riscontrate alcune difformità; le stesse sono regolarizzabili con costi, da intendersi, come precisato dall'esperto stimatore, a carico del nudo proprietario e, comunque, considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita, quantificati in complessivi circa € 2.500,00; dovranno essere aggiornate le planimetrie catastali anche in ragione della regolarizzazione urbanistico-edilizia dei locali al piano terra di cui si è sopra riferito; inoltre, nelle visure e nell'elenco subalterni, dovrà essere corretta l'indicazione delle u.i. unite di fatto (di cui anche si è già sopra riferito).

### **Prestazione energetica**

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 26.09.2033) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 672 sub 3 è di classe energetica G con EP<sub>gl,nren</sub> 189,43 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 26.09.2033) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 672 sub 4 è di classe energetica G con EP<sub>gl,nren</sub> 331,99 kWh/mq. anno.

### **Altre informazioni per l'acquirente**

- Come segnalato in perizia, nei mapp. n.ri 671-1234 posti nelle immediate vicinanze (verso ovest), sono presenti degli impianti per telecomunicazioni con relative "antenne".
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia agli atti (redatta dall'Ing. Sergio Fantinato con studio a Bassano del Grappa (VI)).

### **PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):**

**LOTTO 1: € 23.625,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**LOTTO 2: € 31.500,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**Nota: non è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c..**

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio Delegato il giorno 12 novembre 2024 alle ore 10:45 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.**

#### OFFERTE

- 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.
- Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
- 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](mailto:info@anvipes.com) – Sito web [www.anvipes.com](http://www.anvipes.com)). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice, del curatore e del Notaio Delegato, il numero del Fallimento, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
- Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile, oltre che nel sito del Tribunale all'indirizzo [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), presso la Cancelleria Fallimenti del Tribunale, presso il Curatore e presso l'ANVIPES) e contenere:
  - l'indicazione del Tribunale e il numero di Fallimento;
  - l'indicazione del Giudice Delegato cui è assegnato il Fallimento;
  - l'indicazione del Notaio Delegato alle 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), 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 dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere di importo inferiore a quello base sopra indicato, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, 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. 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 e dell'avviso di vendita;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "**FALLIMENTO N. 6/2012 R. FALL. EX TRIB. BASSANO DEL GRAPPA**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.
- L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
- 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.
- L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è di importo inferiore al prezzo base sopra indicato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 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.
- In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

#### MODALITA' 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, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato, ferma la facoltà del Curatore di sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ai sensi dell'art. 107, 4° comma, Legge

Fallimentare.

- In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta (anche in presenza di due o più offerte di di identico importo). Il rilancio minimo sarà quello sopra indicato. 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 che prevede termini di pagamento più brevi o, in caso di parità assoluta delle offerte, a quella presentata per prima.
- 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.
- Salvo il caso in cui il Giudice Delegato, ex art. 108 L.F., sospenda la vendita, la stessa avverrà tramite rogito notarile da stipularsi presso il Notaio Delegato ovvero altro Notaio designato dal Curatore Fallimentare in accordo con l'acquirente; il rogito verrà sottoscritto dal Curatore Fallimentare e dall'aggiudicatario contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese (oltre IVA se e ove dovuta) e dovrà avvenire nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.
- Sono poste a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) le spese relative al pagamento delle imposte di registro, catastali, ipotecarie e di voltura catastale, nonché le spese dell'ausiliario per le operazioni di trasferimento della proprietà. La comunicazione circa l'esatto ammontare degli oneri e delle spese e la loro corretta specificazione sarà effettuata dal Curatore Fallimentare e/o dall'ausiliario per le operazioni di trasferimento della proprietà: il Curatore Fallimentare e/o il suo ausiliario per le operazioni di trasferimento della proprietà provvederanno in tal senso, tenendo conto della disciplina fiscale dell'operazione e delle eventuali agevolazioni di cui l'acquirente intende avvalersi; a tal fine, al termine della vendita, il Curatore Fallimentare e/o il Notaio Delegato provvederanno a richiedere all'aggiudicatario se intende avvalersi di eventuali benefici fiscali e, ciò, allo scopo di calcolare l'esatto importo che l'acquirente sarà tenuto a pagare in termini di imposte.
- 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 Curatore e al Notaio Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Curatore e al Delegato stessi.
- In caso di mancato versamento di quanto sopra nel termine indicato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione, fatta salva la richiesta di risarcimento del

maggior danno. In tal caso, il Curatore Fallimentare potrà indire un nuovo esperimento di vendita.

- L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore Fallimentare, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario stesso. Dal momento del rogito saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai beni oggetto di vendita, tra i quali – a titolo esemplificativo e non esaustivo – quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, alle imposte e alle tasse. A carico dell'aggiudicatario sono tutte le spese o i costi di sanificazione, regolarizzazione, smaltimento, liberazione dei locali o/ed annessi all'immobile oggetto della vendita, messa a norma degli impianti e affini, certificazioni e così via.
- Tutte le informazioni inerenti alla vendita potranno essere richieste dagli interessati al Notaio Delegato o al Curatore Fallimentare.

#### PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Gli immobili di proprietà del Fallimento sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto 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 n. 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 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.
- Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente).
- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento,

agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Curatore e dal Delegato (quest'ultimo presso la sede dell'ANVIPES).

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura del Fallimento in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

#### PUBBLICITA'

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), gestiti da AstaLegale, almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

**Custode è ex lege il Curatore, Dott. Giancarlo Marin, con studio a Bassano del Grappa (VI) in Via Jacopo Da Ponte n. 45 (tel. 0424 529680 – E-mail: [g.marin@treemmestudio.it](mailto:g.marin@treemmestudio.it)).**

**PEC del Fallimento: [f6.2012bassanodelgrappa@pecfallimenti.it](mailto:f6.2012bassanodelgrappa@pecfallimenti.it).**

Vicenza, 17/09/2024

**IL NOTAIO DELEGATO**

**Dott. Carlo Santamaria Amato**