

TRIBUNALE DI VICENZA
FALLIMENTO n. 28/2021
CURATORE ADACTA STUDIO ASSOCIATO (DOTT. JACOPO ZANCHETTA)
GIUDICE DELEGATO DOTT. GIOVANNI GENOVESE

AVVISO DI VENDITA

Adacta Studio Associato, nella persona del Dott. Jacopo Zanchetta con studio in Vicenza (VI), Strada Marosticana n. 6/8, Curatore del Fallimento n. 28/2021 del Tribunale di Vicenza,

AVVISA

che il giorno **22.11.2024** alle ore **12.00** si terrà presso i locali di Adacta Studio Associato, sito in Vicenza, Strada Marosticana 6/8, il 4° tentativo di vendita all'asta in lotto unico, alle infradescritte condizioni, del seguente bene immobile sito in via dell'Artigianato n. 12 a Gallio in Contrada Stoccareddo (VI), così identificato con il diritto di piena proprietà:

C.F. COMUNE DI GALLIO foglio 42°:

- **particella n. 329, subalterno 8, categoria D/1, rendita € 2.877,48**
- **particella graffata n. 343, subalterno 1 (di proprietà del Comune di Gallio che ha conferito delega per la vendita a favore della curatela fallimentare).**

Oltre alle relative porzioni di competenza del seguente bene comune non censibile:

- **particella n. 329 sub. 9 (corte comune alle particelle n. 329 subalterno 8, 343 subalterno 1 e 344 subalterno 1)**

Trattasi nello specifico di un immobile con destinazione a laboratorio e uffici. L'immobile è formato da un capannone a un piano fuori terra, con zona uffici e servizi, laboratorio e officina, centrale termica e corte esclusiva.

L'immobile nel suo insieme è così composto:

- ampio laboratorio con altezza di circa mt 2,85/min e 4,00/max sottotavolato;
- disimpegno e un servizio con altezza di circa mt 2,35; due uffici e un archivio con soffitto in andamento con altezze variabili da circa mt 2,85/min a 4,00/max sottotavolato;
- spogliatoio con soffitto in andamento e altezza di circa mt 2,85/min e 3,50/max;
- officina con soffitto in andamento e altezza di circa mt 2,40/min e 2,80/max;
- centrale termica con soffitto in andamento e altezza di circa mt 2,25/min e 2,75/max.

Attenzione: l'immobile catastalmente è suddiviso in tre proprietà: i) particella n. 329 subalterno 8 di proprietà del Fallimento n. 28/2021, ii) particella graffata n. 343 subalterno 1 di proprietà del Comune di Gallio e iii) particella graffata n. 344 subalterno 1 di proprietà di terzi in parte defunti. Di fatto l'immobile costituisce però un'unica unità funzionale in cui ha sempre operato una sola attività, la quale ha costruito l'intero edificio.

La porzione riferita al sedime della vecchia strada in disuso di proprietà comunale individuata dalla particella n. 343 è oggetto della presente vendita, in forza di delega rilasciata in data 24.03.2023 da parte del Comune di Gallio in favore della Curatela, mentre la porzione individuata dalla particella n. 344 dovrà essere acquisita mediante procedura di usucapione a carico dell'acquirente, il cui costo è stimato in € 22.000,00.

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI GALLIO foglio 42°

- particella n. 329 ENTE URBANO sup. catastale di are 15.30
- particella n. 343 ENTE URBANO sup. catastale di are 01.50
- particella n. 344 ENTE URBANO sup. catastale di are 02.40

Prezzo base d'asta pari a € 28.013,00 (diconsi euro ventottomilatredici/00), il 25% inferiore rispetto al prezzo previsto nel 3° esperimento di vendita. E' ammessa la possibilità di presentare la c.d. "offerta minima" in riduzione del 25% e quindi per € 21.010,00 (diconsi euro ventunoamildieci/00).

Si ricorda che il perito immobiliare della Procedura, l'arch. Patrizia Jorio, ha stimato per tale immobile un valore di € 66.400,00 (sessantaseimilaquattrocento/00).

Nella perizia dell'arch. Jorio, con riferimento al suddetto immobile (identificato al Lotto 1), viene specificato quanto segue:

REGOLARITA' CATASTALE

Giudizio di regolarità/Docfa: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali, tranne alcune modeste difformità interne, prospettiche e nelle altezze interne. Andrà, inoltre, verificata la

correttezza dei confini indicati nell'elaborato planimetrico, in quanto le rilevazioni grafiche si discostano dalle superfici dichiarate.

Sanabilità e costi: le difformità sono sanabili in accordo con la procedura edilizia alla conclusione della quale sarà necessario presentare le planimetrie aggiornate, previa verifica strumentale dei confini per l'esatta definizione dell'elaborato planimetrico.

Oneri catastali € 100,00; Spese tecniche € 2.400,00 esclusi accessori di legge.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Abusi: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza al progetto di sanatoria, tranne che per modeste difformità interne, prospettiche e delle altezze dichiarate.

Sanabilità e costi: andrà presentata richiesta di sanatoria per il ricavo di due unità immobiliari e per le difformità con modalità da concordare con l'Ufficio Tecnico.

Oneri e sanzione circa € 1.000,00; Spese tecniche € 2.700,00 esclusi accessori di legge.

Si precisa inoltre che, a differenza di quanto indicato in perizia, l'immobile è attualmente libero da beni e/o cose, in quanto gli arredi ed i macchinari sono stati nelle more asportati.

Per maggiori informazioni relative allo stato di fatto e di diritto dell'immobile in vendita nonché circa i gravami iscritti sullo stesso si rimanda alla perizia di stima dell'arch. Patrizia Jorio, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

Modalità di partecipazione

L'asta si svolgerà in via esclusiva presso lo studio dello scrivente Curatore sito in Vicenza, Strada Marosticana 6/8.

Gli interessati a partecipare all'asta dovranno far pervenire a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo studio del sottoscritto, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 21.11.2024**, un'offerta irrevocabile d'acquisto.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, senza alcun segno di riconoscimento. La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Fall.to n. 28/2021 Tribunale di Vicenza Curatore Adacta Studio Associato - Dott. Jacopo Zanchetta", senza nessun'altra indicazione aggiuntiva.

L'offerta dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il bene di interesse del Fallimento n. 28/2021, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore all'offerta minima, pena la nullità dell'offerta.
Imposte di legge e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.
L'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "Offerta irrevocabile di acquisto", richiedibile alla Curatela.
2. L'indicazione dell'asta per cui si presenta l'offerta.
3. Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
4. Se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità e di codice fiscale (e di quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni).
5. Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, certificato camerale ovvero estratto dell'iscrizione ai Repertorio delle notizie economiche ed amministrative (quest'ultima solo nel caso in capo all'offerente non sussistano i requisiti per l'iscrizione al Registro imprese). Infine, ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale.
6. Se l'offerente è una società: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri;
7. Espresa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.

8. Espresa indicazione di aver preso visione del presente *Avviso di vendita* e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate.
9. Un assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento n. 28/2021 Tribunale di Vicenza" per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione. In alternativa, copia del bonifico bancario effettuato sul c/c intestato al "FALLIMENTO N. 28/2021 Tribunale di Vicenza" acceso presso Banca delle Terre Venete - Iban: IT 60 K 08399 11801 000000127979, per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.
10. Se l'offerente è persona fisica, la busta dovrà contenere altresì copia del presente *Avviso di vendita* siglato in ogni pagina e sottoscritto con espressa indicazione "per accettazione" per esteso nell'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste. In caso di offerta presentata da persona giuridica, la busta dovrà contenere copia del presente *Avviso di vendita* timbrato e siglato in ogni pagina, e sottoscritto con espressa indicazione "per accettazione" per esteso nell'ultima pagina, da parte del legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita di comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) o dal titolare in caso di impresa individuale, a integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Svolgimento dell'asta

Lo scrivente Curatore **alle ore 12.00 del giorno 22.11.2024** procederà presso il suo studio all'apertura delle buste dinnanzi agli offerenti, di cui verificherà l'identità. In caso di più interessati si aprirà *in loco* una gara informale al rialzo rispetto all'offerta più alta acquisita. Il rilancio minimo è pari ad un importo di € 500,00 (diconsi cinquecento/00).

Al termine dell'asta, in assenza di rilanci rispetto alle offerte pervenute, risulterà aggiudicatario dei beni l'offerente che ha presentato l'offerta più alta.

A parità di importo offerto e in assenza di rilanci in fase di gara, l'aggiudicazione provvisoria avverrà sulla base della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Resta inteso che il bene immobile verrà aggiudicato in caso di un'unica offerta pari o superiore all'offerta minima.

La vendita è soggetta alle disposizioni degli articoli 107 e 108 della Legge Fallimentare. Ai sensi dell'art. 107, 4° co., L.F., la Curatela sospenderà la vendita qualora nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione dovesse pervenire un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per importo non inferiore al 10% di quello offerto.

Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

1. Pagamenti - Il saldo prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente alla Curatela fallimentare entro 90 giorni dall'aggiudicazione tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 28/2021 Tribunale di Vicenza" da depositare presso lo studio del Curatore. In alternativa, potrà essere versato nei medesimi termini tramite bonifico bancario effettuato sul c/c intestato al "FALLIMENTO N. 28/2021 Tribunale di Vicenza" acceso presso Banca delle Terre Venete - Iban: IT 60 K 08399 11801 000000127979.
2. Decreto di trasferimento – Successivamente all'integrale versamento del saldo prezzo il bene sarà ceduto mediante decreto di trasferimento, che sarà emesso a spese della Procedura. Gravano sull'aggiudicatario le imposte connesse all'intestazione della proprietà. In alternativa, su richiesta dell'acquirente, tramite atto notarile con costi a carico dell'acquirente. La cessione della particella graffiata n. 343 sub 1, di proprietà del Comune di Gallio, avverrà tramite atto notarile con costi a carico dell'acquirente.
Ai sensi dell'alt. 108, 1° co, LF, il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente agli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
3. Informazioni e dichiarazioni - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul Portale delle Vendite Pubbliche. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'alt. 2922 c.c., 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).
Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incumbente, qualora fosse richiesto.
4. Regolarità urbanistica ed altre disposizioni - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'alt. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e

spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi.

5. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
6. Garanzie - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e 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 anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.
7. Spese di trasferimento, accessorie e tributi - Le spese per l'emissione del decreto di trasferimento sono a carico della parte venditrice, mentre gravano sulla parte acquirente l'eventuale IVA o imposta di registro, le altre imposte ipotecarie, catastali, bolli e diritti connessi all'intestazione della proprietà, e sono da saldare contestualmente al versamento del saldo prezzo.
8. Sanatorie - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.
9. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata ai Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c, al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.
10. Trasferimento della proprietà - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal deposito del decreto di trasferimento, che avverrà a seguito del saldo Integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore.
11. Consegna - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, salvo diversa indicazione dell'aggiudicatario. Se necessario ai fini della liberazione, il Curatore si riserva di ottenere apposito provvedimento da parte dell'Autorità Giudiziaria e si riserva di porlo in esecuzione nei tempi tecnici necessari, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento.
12. Inadempimento dell'aggiudicatario - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno, in tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni posti in vendita.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

Non è consentita l'effettuazione di offerte "per persona da nominare". Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un avvocato, dovrà rilasciare allo stesso procura notarile, con data certa anteriore o pari alla scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Gli Organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter

sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti dalla Procedura o dai suoi organi.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richiesti al Curatore.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando il Curatore con congruo anticipo per fissare un appuntamento.

Vicenza, li **30.09.2024**

Il Curatore Fallimentare
Adacta Studio Associato
Dott. Jacopo Zanchetta

