

Tribunale di Vicenza
Sezione Prima Civile e delle Procedure Concorsuali

FALLIMENTO n. 1/2024

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Paola Cazzola

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Fabio Carta

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Curatore Dott. Fabio Carta, con studio in Vicenza (VI), Corso Palladio 51, nominato Curatore del Fallimento n. 1/2024, con sentenza del Tribunale di Vicenza n. 14/2024 Reg. Sent. del 23/01/2024

PREMESSO

che nell'ambito del Fallimento sopra indicato, il Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore fallimentare alla messa in vendita degli immobili *infra* compiutamente descritti, mediante procedura competitiva *ex art.* 107 comma 1 Legge Fallimentare nella forma dell'asta sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2), con provvedimento del 23/10/2024.

AVVISA

che il giorno **20/12/2024** alle ore **10:30** si darà luogo alla vendita all'asta in modalità sincrona mista degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 4

Per l'intero in piena proprietà

Comune di Schio (VI) - Catasto Fabbricati Fg. 20

- **m.n. 166 sub 5**, Via Belfiore 13, p. S1-T-1, cat. D/1, Rendita € 3.608,00;
- **m.n. 166 sub 10**, Via Belfiore 13, p. T-1, cat. A/10, cl. 2, v. 6, sup. cat. 145 mq, Rendita € 1.859,24;
- **m.n. 166 sub 11**, Via Belfiore 13, p. 1, cat. A/2, cl. 2, v. 6, sup. cat. 116 mq, totale escluse aree scoperte 115 mq, Rendita € 619,75.

Le unità immobiliari hanno diritto ai seguenti beni comuni non censibili:

- **m.n. 166 sub 8** - bene comune non censibile (corte) comune ai sub 5-10-11;
- **m.n. 166 sub 9** - bene comune non censibile (ingresso-vano scala-corridoio) comune ai sub 10-11.

Le unità immobiliari insistono sul terreno individuato in Schio (VI), Catasto Terreni, Fg. 20 m.n. 166 - ente urbano.

Trattasi di un complesso produttivo con destinazione d'uso artigianale/commerciale, con una palazzina a sud con piccola porzione di ufficio al piano terra, ufficio e alloggio al piano primo, cantina e accessori interrati, magazzini e depositi (capannoni e tettoie) a ovest e nord, con parti in disuso a magazzino (al grezzo) e un vecchio ufficio da riattare al piano primo, ampio scoperto ad uso parcheggio e spazi di manovra e tettoie per ricovero mezzi, con una superficie complessiva di circa 1.730 mq su un terreno di 2.334 mq catastali. Il terreno scoperto m.n. 166 ha una superficie di mq 2.334 catastale.

Stato di possesso

Piena proprietà della società HASTRAL Srl in liquidazione.

Gli immobili sono attualmente occupati con contratto di affitto di ramo d'azienda, stipulato in data 31/3/2014 e registrato il 24/4/2014, disdettato dalla Curatela con effetto dalla scadenza contrattuale dell'1/4/2025.

Prestazione energetica

Per la vendita del fabbricato produttivo m.n. 166 sub 5, dell'ufficio e dell'appartamento m.nn. 166 sub 10-11 sono necessari gli Attestati di Prestazione Energetica – APE. La ricerca eseguita sul portale Ve.Net.energia non ha riscontrato attestati registrati.

In data 17/4/13 risultano redatti dall'arch. G. de Felice gli Attestati di Certificazione Energetica ACE per le unità m.nn. 166 sub 5 e sub 10 e m.n. 166 sub 11. Le u.i.u. m.nn. 166/5-10 risultavano in classe energetica F e il m.n. 166/11 in classe energetica E. Gli Attestati hanno validità di 10 anni e sono quindi scaduti. Devono essere predisposti nuovi APE per ciascuna unità.

Pratiche edilizie

Come da perizia:

- **Pratica Edilizia N. 170/1960** - È stata reperita presso l'UTC una tavola di progetto per la costruzione della porzione iniziale del complesso produttivo originario (porzione a nord);
- **Autorizzazione Edilizia N. 136/10 del 31/3/1965** - rilasciata a ditta Carraro Mastificio di Gavasso & C. per la costruzione in ampliamento di un magazzino adiacente al fabbricato industriale. In data 5/6/67 rinnovo del permesso n. 136/10. Denuncia opere in c.a. nr. 15525/Div. IV[^] in data 16/6/67;
- **Licenza Edilizia N. 58/62 del 1/3/73** - rilasciata a Carraro Mastificio di Gavasso & C. per l'ampliamento del fabbricato industriale (porzione sud) inizio lavori 5/7/73 e fine lavori luglio 1976 Certificato Agibilità N. 68 del 5/7/76 con destinazione industriale;
- **Concessione Edilizia in sanatoria N. 17821/813 e n. reg. 1319 del 21/8/91** - rilasciata a Ortofrutta Scledense snc di Sbalchiero Massimiliano e C. per parziale cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale del piano terra, costruzione di tettoia e tinteggiature di un edificio esistente;
- **Concessione Edilizia in sanatoria N. prot. 4272/163 e n. reg. 157 del 17/2/92** - rilasciata a Ortofrutta Scledense snc di Sbalchiero Massimiliano e C. variante in sanatoria alla C.E. n. 1319 del 21/8/91 per il cambio di destinazione d'uso del p. seminterrato e di una tettoia esterna. Nell'elaborato grafico sono indicati nell'area scoperta esterna i parcheggi commerciali;
Certificato Agibilità N. prot. 2013/16 e n. 28 reg. del 4/3/92 - con destinazione commerciale Dichiarazione di conformità impianto energia elettrica in data 30/1/92 ditta Impianti Elettrici Moreno Rampon di Schio;
- **Concessione Edilizia N. prot. 18698/576 e n. reg. 655 del 11/7/95** - rilasciata a Ortofrutta Scledense snc per cambio di destinazione d'uso di porzione del piano primo da artigianale a residenziale per ricavo di una abitazione;
Certificato Agibilità N. prot. 31214/16 e n. 173 reg. del 11/10/96 con destinazione residenziale - Dichiarazione di conformità impianto elettrico in data 26/6/96 ditta CDIE srl di Thiene; Dichiarazione di conformità impianto radiotelevisivo in data 17/7/96 ditta CDIE srl di Thiene; Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento in data 2/7/96 ditta Frizzo Termoidraulica di Piovene Rocchette; Dichiarazione di conformità impianto idrico-sanitario in data 2/7/96 ditta Frizzo Termoidraulica di Piovene Rocchette; Dichiarazione di conformità impianto gas metano in data 2/7/96 ditta Frizzo Termoidraulica di Piovene Rocchette;
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 104/2007 del 10/7/07** - rilasciato a Zermiglian Costruzioni srl e Banca Agrileasing Spa Condono edilizio presentato il 10/12/04 n. 58649 prot. per cambio destinazione senza opere da residenziale/artigianale a direzionale Non risulta richiesta e rilasciata l'agibilità;

- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 37/2012 del 4/12/12** - rilasciato a Zermiglian Costruzioni spa per cambio destinazione d'uso di porzione di un edificio da direzionale a residenziale, manutenzione straordinaria sull'edificio con destinazione residenziale/direzionale e artigianale e chiusura di due terrazze. Non risulta richiesta e rilasciata l'agibilità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Da quanto verificato dall'esperto stimatore risulta quanto segue.

Al sopralluogo si è rilevato un possibile sconfinamento del capannone (tettoia) su porzione del terreno di pertinenza dell'adiacente cabina elettrica m.n. 327 (di proprietà di terzi). Dovrà essere verificata l'eventuale errata occupazione.

Difficoltà riscontrate sui fabbricati:

Relativamente al m.n. 166 sub 5: al piano terra differenze nella posizione di alcune porte interne, di murature, dimensioni di un pilastro e posizione di scalini e sviluppo della scala nord; al piano primo nel magazzino al grezzo diverse forometrie esterne e porta interna murata e nell'ufficio a nord diversa posizione delle porte del bagno, presenza di una ulteriore porta nell'ufficio, differenze per diverse forometrie - come meglio evidenziato nelle planimetrie riportate nell'allegato 4C della perizia.

Manca l'agibilità finale di tutto il complesso.

Giudizio di conformità catastale

Da quanto verificato dall'esperto stimatore risulta quanto segue:

In generale:

- in estratto di mappa non è indicata correttamente la sagoma del fabbricato: manca la tettoia a ovest e la tettoia a est è indicata più piccola; da correggere;
- l'elaborato planimetrico è errato perché riporta nel sub 5 la cabina elettrica m.n. 327 in proprietà di terzi ed è errata rispetto all'autorizzato la suddivisione al piano primo tra il sub 10 e il sub 11; da correggere.

In particolare sul

m.n. 166 sub 5 (fabbricato produttivo):

- piano interrato: non indicati divisione bagno in anti e wc e scalini in ripostiglio;
- piano terra: non indicate scale e porta di collegamento al piano interrato, un pilastro più grande, la cabina elettrica in planimetria non è in proprietà, scala interna nord diversa;
- piano primo: nel magazzino al grezzo differenze prospettiche nella posizione dei fori finestra e porta finestra, non c'è la porta di collegamento con il vuoto su piano terra, non è indicato il poggiolo; nell'ufficio/magazzino a nord differenze nelle porte interne dei locali bagno e ufficio.

m.n. 166 sub 10 (fabbricato direzionale)

e **m.n. 166 sub 11** (fabbricato residenziale):

- errata suddivisione planimetrica tra porzione residenziale e porzione direzionale;
- il ripostiglio lato nord ovest e il poggiolo indicati nella planimetria del m.n. 166/10 sono autorizzati a destinazione residenza e da comprendere nella planimetria del m.n. 166/11.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese del Fallimento

Gli immobili risultano gravati delle seguenti formalità accese presso l'Ufficio Provinciale di VICENZA – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO, che saranno cancellate / ristrette a cura e spese del Fallimento:

- **Ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario** a favore di BANCA POPOLARE DI MAROSTICA - Societa' Cooperativa per Azioni a r.l. sede Marostica, atto notaio A. Bonato del 19/4/13 n. 23320 rep., iscritta AE Schio il **19/4/13** ai **nn. 3596/400**, importo ipoteca totale € 1.376.000,00, capitale € 688.000,00, iscritta contro ZERMIGLIAN COSTRUZIONI Spa sede Schio CF 02492200247;
- **Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** a favore di DO BANK S.P.A. con sede in Verona, a firma Tribunale di Vicenza del 8/11/16 n. 3678 rep., iscritta AE Schio il **21/12/16** ai **nn. 11703/1801**, importo capitale € 1.284.572,98 - importo ipoteca € 1.000.000,00, iscritta contro IMMOBILIARE ZERMIGLIAN S.R.L. sede Schio CF 02492200247;
- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di DO BANK S.P.A. con sede in Verona, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 27/7/17 n. 6345 rep., trascritto a AE Schio in data **4/8/17** ai **nn. 7853/5877**, iscritta contro IMMOBILIARE ZERMIGLIAN S.R.L. sede Schio CF 02492200247;
- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di TIBERIUS SPV srl con sede in Conegliano, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 5/3/20 n. 1425 rep., trascritto a AE Schio in data **5/6/20** ai **nn. 4558/3331**, iscritta contro IMMOBILIARE ZERMIGLIAN S.R.L. sede Schio CF 02492200247;
- **Decreto di ammissione concordato preventivo** in data 10/11/22 n. 6196 rep. Tribunale di Vicenza, trascritto AE Schio in data **24/2/23** ai **nn. 1901/1404** a favore Massa dei Creditori del C.P. HASTRAL SRL contro HASTRAL SRL sede Schio CF 02492200247;
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** in data 18/1/24 n. 14 rep. Tribunale di Vicenza, trascritto AE Schio in data **18/1/24** ai **nn. 2329/1842** a favore Massa dei Creditori del Fallimento HASTRAL SRL contro HASTRAL SRL sede Schio CF 02492200247.

Si rimanda espressamente alla perizia di stima predisposta dall'Esperto Arch. Scilla Zaltron depositata in data 30.5.2023 agli atti della procedura di concordato preventivo n. 4/2022 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, con onere di consultazione a carico dell'offerente.

PREZZO BASE: EURO 311.000,00 (euro Trecentoundicimila/00)

OFFERTA MINIMA: EURO 250.000,00 (euro Duecentocinquantamila/00)

Rilancio minimo: EURO 5.000,00 (euro Cinquemila/00)

Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché la rateazione sia mensile.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

La vendita giudiziaria si svolgerà in modalità sincrona mista, così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015, ovvero con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita.

L'udienza per l'apertura e l'esame delle offerte cartacee e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Curatore fallimentare Dott. Fabio Carta il giorno 20/12/2024 alle ore 10:30 presso il suo Studio in Vicenza, Corso Palladio n. 51 (tel. 0444/230681; email f.cart@commercialistivicenza.net).

La gara è avviata nel giorno e all'ora stabiliti e riportati nell'avviso di vendita.

Potranno parteciparvi:

- *offerenti telematici*: i soggetti abilitati dal referente previa verifica telematica dei requisiti tecnici e formali delle offerte presentate telematicamente e che abbiano versato la cauzione. I rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli altri offerenti (telematici e cartacei);
- *offerenti cartacei*: i soggetti abilitati dal referente previa verifica dei requisiti tecnici e formali delle offerte presentate tradizionalmente e che abbiano versato la cauzione. I rilanci vengono formulati per alzata di mano con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli altri offerenti (telematici e cartacei).

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore ad oltre 1/4 del prezzo base sopra determinato.

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.).

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse, facendo clic sul comando "FAI UNA OFFERTA" e seguendo le fasi indicate nel portale;
- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso lo studio del Curatore fallimentare (previo appuntamento).

Le offerte, sia cartacee che telematiche, dovranno contenere necessariamente le seguenti informazioni:

- l'indicazione del Tribunale e del numero del Fallimento;
- l'indicazione del Giudice Delegato a cui è assegnato il Fallimento;
- l'indicazione del Curatore 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, 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 l'offerente è minorenni, 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'avviso di vendita e dalla perizia;
 - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso 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, che non potrà superare i 120 gg.; in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione; non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione; laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; 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; l'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo attraverso accensione di apposito mutuo;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto e delle condizioni generali di vendita indicate in questo avviso di vendita.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui al presente avviso. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore fallimentare Dott. Fabio Carta non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

ALLEGATI

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- se il soggetto offerente è una persona fisica una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale;
- se il soggetto offerente è una 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;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione per un importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare);
- ricevuta del bollo;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate tutte le spese a carico dell'aggiudicatario);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, di entrambi i genitori e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:
 - presentatore;

- soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- **offerente telematico**: bonifico bancario sul conto corrente **IBAN IT06 N085 9011 8010 0090 0053 571** intestato a "FALLIMENTO HASTRAL SRL IN LIQUIDAZIONE" presso BVR Banca del Veneto Centrale C.C., Filiale di Vicenza, Piazza Matteotti.
Il bonifico, con causale "versamento cauzione Fallimento n. 1/2024 R.F. Vicenza", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita.
Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- **offerente cartaceo**: tramite assegno circolare non trasferibile intestato a FALLIMENTO HASTRAL SRL IN LIQUIDAZIONE.

Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato entro le ore 12:00 del giorno 19/12/2024.

L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00):

- **offerente telematico** deve procedere al pagamento del bollo applicando la marca da bollo in un foglio e provvedere ad annullarla; dovrà poi essere scansionato ed allegato ai documenti dell'offerta, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.
- **offerente cartaceo** deve procedere al pagamento del bollo applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Presentazione offerte

Le **offerte telematiche** dovranno essere presentate attraverso il sito www.fallcoaste.it.

Le **offerte cartacee** dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo **Studio del Curatore fallimentare, Dott. Fabio Carta, previo appuntamento, sito in Vicenza, Corso Palladio 51 (tel. 0444/230681 – e-mail f.cart@commercialistivicenza.net)**. Il ricevente dovrà annotare sulla busta 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, la data e l'ora di ricezione della busta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'asta 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, se è inferiore all'offerta minima sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

3 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati presso lo Studio del Curatore Dott. Fabio Carta sito in Vicenza, Corso Palladio n. 51.

Il Professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte

verranno aperte dal Curatore fallimentare solo nella data e all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali.

Gli ammessi alla gara, nel momento di inizio apertura buste da parte del Curatore fallimentare, riceveranno un'e-mail e un sms al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta, con l'invito a connettersi alla piattaforma mediante le credenziali ricevute all'atto di presentazione dell'offerta, per assistere alle operazioni di apertura buste offerte. Solo per le offerte di cui il Curatore fallimentare ritiene corretta la validità, verrà recapitata una seconda e-mail e un secondo sms con un codice numerico necessario per effettuare eventuali rilanci durante le operazioni di gara della vendita in oggetto.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Il Curatore fallimentare potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

- offerente cartaceo: mediante presenza presso lo Studio del Curatore Dott. Fabio Carta sito in Vicenza, Corso Palladio n. 51.

Accesso all'udienza di vendita: nell'aula di udienza ove si tiene l'apertura delle buste e l'eventuale gara sono ammessi, oltre al Curatore fallimentare e i suoi collaboratori, il debitore, gli offerenti e, col consenso di questi, anche eventuali persone che accompagnino gli offerenti stessi, previa loro identificazione e qualificazione (a puro titolo di esempio il coniuge, i figli, il convivente, soggetti che abbiano prestato consulenza o assistenza nell'acquisto). Tutte le persone ammesse saranno tenute a rispettare le regole eventualmente adottate quali il distanziamento di almeno un metro, l'utilizzo della mascherina, nonché ogni altra ed ulteriore misura che dovesse essere predisposta e richiesta dal personale competente ivi presente, con riserva di quest'ultimo di non ammettere in sala le persone che non dovessero attenersi scrupolosamente alle misure che verranno adottate.

Nella vendita di cui al presente avviso l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o dal procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.). Non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore fallimentare a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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 per il Curatore fallimentare di sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ai sensi dell'art. 107, comma 4, Legge Fallimentare.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti (telematici e cartacei) mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilancio in modalità sincrona mista: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a Euro 5.000,00 (euro Cinquemila/00); in caso di gara tra gli offerenti, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente (allorché siano trascorsi 90 (novanta) secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **Curatore fallimentare procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì del termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

4 - Trasferimento del bene e saldo prezzo

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 designato dal Curatore fallimentare in accordo con l'acquirente; il rogito verrà sottoscritto dal Curatore fallimentare e dall'aggiudicatario contestualmente al versamento del prezzo di aggiudicazione e delle spese e dovrà avvenire nel termine di 120 giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante assegno circolare o bonifico intestati a "FALLIMENTO HASTRAL SRL IN LIQUIDAZIONE", il saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima 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.

Sono poste inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese relative al pagamento delle imposte di registro, catastali, ipotecarie e di voltura catastale.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento delle spese entro e non oltre i termini indicati nelle condizioni di vendita contenute nel presente avviso di vendita.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

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 fallimentare); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Curatore fallimentare stesso.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura, fatta salva la richiesta di risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Curatore fallimentare potrà, a suo insindacabile giudizio, 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 detti beni, tra i quali - a titolo esemplificativo e non esaustivo - quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e 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.

Regime fiscale

Per i mappali numeri 166 sub 5 (cat. D/1) e 166 sub 10 (cat. A/10) la vendita è soggetta a IVA per opzione (art. 10, co. 1, n. 8 ter d.P.R. 633/72), ad imposta di registro in misura fissa e ad imposte ipotecaria e catastale ai sensi di legge (rispettivamente 3% e 1% sul valore di aggiudicazione degli immobili); qualora l'acquirente

sia un soggetto passivo d'imposta nel territorio dello Stato, questo sarà tenuto al pagamento dell'IVA in regime di "reverse charge" (art. 17, co. 6, d.P.R. 633/72). Per il mappale numero 166 sub 11 (cat. A/2) la vendita è esente IVA ex art. 10 co. 1 n. 8-bis D.P.R. 633/72 e soggetta ad imposta di registro (con aliquota 9% o 2% ai sensi di legge) e ad imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (€ 50,00 + € 50,00).

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- 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);
- la vendita avviene, ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F., nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del Fallimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità: l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del Fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei loro impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. conformità impianti); si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, di cui gli immobili sono sprovvisti, sarà a totale carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà produrlo e depositarlo al Curatore fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo;
- 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);
- 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 del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si precisa che il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita e della perizia di stima.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni

acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale 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 definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Vicenza.

8 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c., almeno 30 giorni prima della data di vendita fissata.

Verrà inoltre effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Il Custode dell'immobile è il Curatore fallimentare Dott. Fabio Carta, con studio in Vicenza, Corso Palladio n. 51 (tel. 0444/230681 – e-mail: f.cart@commercialistivicenza.net), il quale è a disposizione per:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (tramite e-mail), copia della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati;
- fornire agli interessati l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Vicenza, li 28/10/2024.

Il Curatore fallimentare
Dott. Fabio Carta