



TRIBUNALE DI VICENZA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 91/2023

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA SILVIA SALTARELLI

Avviso di vendita senza incanto di beni immobili

La sottoscritta Dott.ssa Marialaura Toffolon, Curatore della Procedura in epigrafe, rende noto che sono posti in vendita, ai sensi dell'art. 216 CCII, i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni edificabili, siti a Cassola (VI) in Via S. Giovanni Bosco e Via Rossano (S.P. 57 "Ezzelina").

Trattasi di terreni pianeggianti edificabili ricadenti nel vigente Piano degli Interventi, approvato con D.C.C. 57 del 05.09.2018. L'area in oggetto è inserita nella sottozona "PI – Tessuto per insediamenti Industriali/Artigianali/Commerciali" in cui è richiesto un Piano Urbanistico Attuativo Obbligatorio per la definizione dell'intervento edilizio con rispetto delle potenzialità edificatorie, le destinazioni d'uso e le dotazioni di spazi pubblici previsti.

Identificazione Catastale:

Comune di Cassola (VI) – C.T. – Fg. 4

Mapp. 820 di are 04.12, Seminativo Irriguo Arborato, Classe 3, RD Euro 3,09, RA Euro 1,49;

Mapp. 823 di are 05.24, Prato Irriguo, Classe U, RD Euro 3,38, RA Euro 2,03;

Mapp. 826 di are 00.65, Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, RD Euro 0,55, RA Euro 0,30;

Mapp. 822 di are 01.68, Prato Irriguo, Classe U, RD Euro 1,08, RA Euro 0,65;

Mapp. 825 di are 00.63, Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, RD Euro 0,54, RA Euro 0,29;

Mapp. 1497 di are 09.14, Prato Irriguo, Classe U, RD Euro 5,90, RA Euro 3,54;

Mapp. 1498 di are 02.11, Prato Irriguo, Classe U, RD Euro 1,36, RA Euro 0,82;

Mapp. 1500 di are 05.73, Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, RD Euro 4,88, RA Euro 2,66;

Mapp. 1501 di are 00.78, Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, RD Euro 0,66, RA Euro 0,36;

Mapp. 1547 di are 33.02, Seminativo Irriguo Arborato, Classe 3, RD Euro 24,73, RA Euro 11,94;

Mapp. 1549 di are 00.76, Seminativo Irriguo Arborato, Classe 3, RD Euro 0,57, RA Euro 0,27;

Mapp. 1551 di are 31.90, Seminativo Irriguo Arborato, Classe 3, RD Euro 23,89, RA Euro 11,53;

Mapp. 1553 di are 07.39, Seminativo Irriguo Arborato, Classe 3, RD Euro 5,53, RA Euro 2,67;

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

Confini: Sul lato nord la proprietà è collegata alla proprietà del mapp. 49, la superficie è a prato, sui lati nord ed est, partendo dal mapp. 49 vi è una strada che conduce ad un'area di carico e scarico del capannone che ricade sul mapp. 894.

Nota dal perito: In caso di vendita della proprietà è da prevedere il ripristino dei luoghi con l'eliminazione della strada e chiusura del confine a nord.

Destinazione urbanistica: "L'area in oggetto è inserita nella sottozona "PI – Tessuto per insediamenti Industriali/Artigianali/Commercioli" in cui è richiesto un Piano Urbanistico Attuativo Obbligatorio per la definizione dell'intervento edilizio con rispetto delle potenzialità edificatorie, le destinazioni d'uso e le dotazioni di spazi pubblici previsti dal P.I. vigente e dalle Norme Tecniche Operative, nella quale sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attività produttive, artigianali, industriali e di servizio; magazzini e depositi senza vendita diretta al pubblico; attività di spedizione merci e deposito automezzi; commercio all'ingrosso e spacci aziendali; attività di ricerca scientifica e tecnologica, aziende di informatica e telematica; pubblici esercizi e strutture ricreative tra cui rientrano, qualora ammesse su aree specificatamente individuate da scheda urbanistica, i centri ippici e le attività finalizzate allo sport e svago; uffici collegati all'attività principale; gli alloggi di pertinenza per il titolare o il personale di custodia; esercizi commerciali di vicinato. Nell'area in esame è possibile insediare medie strutture di vendita con superficie complessiva compresa tra i 1500 mq e 2500 mq come stabilito dall' art. 11 delle N.T.O. L'area in esame è interessata dal perimetro di due "PUA obbligatori" identificati dai numeri 122 e 148. L'art 14 delle N.T.O. prevede per la proprietà i seguenti principali parametri edificatori:Indice territoriale: Rc 0,50 Altezza Massima. Ml 13,50."

Stato di occupazione: Libero

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'Esperto Geom. Rudi Carolo in data 20.02.2024 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 541.500,00 (cinquecentoquarantunmilacinquecento/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 406.125,00 (quattrocentoseimilacentovecincinque/00)

RILANCIO MINIMO: Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Custode degli immobili è la sottoscritta Dott.ssa Marialaura Toffolon, Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe.

* * *

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

il giorno 21.01.2025 alle ore 11:00

innanzi al Curatore, presso lo studio sito

in Contrà San Marco n. 39, Vicenza.

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.

3. **Le offerte**, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore in Vicenza – Contrà San Marco n. 39. Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice Delegato e il nome del Curatore, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.
4. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione “Vendite Giudiziarie – Come partecipare”, presso lo studio del Curatore a Vicenza in Contrà San Marco n. 39, tel. 0444.325528, mail info@adeivicenza.it) e contenere le seguenti informazioni:
- l'indicazione del Tribunale e del numero della Liquidazione Giudiziale;
 - l'indicazione del Giudice Delegato a cui è assegnato la Liquidazione Giudiziale;
 - l'indicazione del Curatore delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; *se si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.*. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Vicenza;
 - 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 inferiore ad oltre 1/4 rispetto al prezzo base;
 - 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 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo

nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene 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 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 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. 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 dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "**L.G. N. 91/2023 TRIB. VICENZA**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

5. **L'offerta non è valida** se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
6. **L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.** Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
7. **L'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. 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.
9. Nella vendita senza incanto 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 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di

rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziale alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale.

10. La procura speciale per fare offerta per persona da nominare può essere conferita solo ad avvocato.

MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE – SALDO PREZZO

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

- in caso di unica offerta inferiore al prezzo base, ma non più di 1/4, il Curatore deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
- 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. 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, ex art. 573, co. 3, c.p.c.: **1)** sarà preferita quella di importo più alto; **2)** sarà preferita quella che prevede termini di pagamento più brevi; **3)** in caso di parità assoluta delle offerte e condizioni, modalità e tempi di pagamento, sarà preferita quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita. Resta inteso che il Curatore: **a)** ove partecipi alla gara soltanto chi ha effettuato l'offerta in assoluto più alta, aggiudicherà il bene in favore di costui (anche qualora non avesse effettuato alcun rilancio); **b)** qualora non partecipi alla gara colui che ha effettuato l'offerta più alta, ma soltanto l'altro ovvero gli altri offerenti in aumento, procederà all'aggiudicazione in favore del primo ove questi ultimi non effettuino rilanci sull'offerta più alta;
- 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;
- 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.

2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di

120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura di circa il 15-20% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Curatore in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie; 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, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. **Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dell'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).**

- 4) 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); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Curatore.
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili di proprietà della Liquidazione Giudiziale 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).

La vendita avviene, ai sensi dell'art. 216 CCII, 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 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 soggetto fallito – 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.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Curatore. In ogni caso, la presente vendita è soggetta ad IVA in quanto trattasi di vendita di terreni edificabili.

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).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

PUBBLICITÀ

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net, gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
 - Spot televisivo "Il Tribunale e le aste"
 - Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico

* * *

Custode degli immobili è la sottoscritta Dott.ssa Marialaura Toffolon, Curatore della Liquidazione Giudiziale, con studio in Vicenza, Contrà San Marco n. 39, tel. 0444325528, e-mail custodie@studiomlt.it, pec della procedura: lg91.2023vicenza@pecliqidazionigiudiziali.it, con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), 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 l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Le visite dell'immobile, concordate con il Curatore tramite richiesta a mezzo Portale delle Vendite Pubbliche, saranno gratuite.

Vicenza, lì 31 ottobre 2024

Il Curatore
Dott.ssa Marialaura Toffolon

