

# TRIBUNALE DI VICENZA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA NR. 20/2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIOVANNI GENOVESE

LIQUIDATORE: RAG. ANTONELLA SBALCHIERO

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

### 1° ESPERIMENTO SENZA INCANTO

La sottoscritta rag. Antonella Sbalchiero, Liquidatore della procedura in epigrafe, affidataria delle operazioni di vendita del compendio immobiliare della Liquidazione, secondo quanto previsto dal Programma di Liquidazione approvato dal Giudice Delegato in data 1/06/2023 e dall'art. 272 CCII, rende noto quanto segue.

Sono posti in vendita i seguenti beni immobili:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### LOTTO UNICO

**Diritto:** piena ed intera proprietà

**Bene:** DESCRIZIONE:

**Appartamento** sito al piano terzo di un vecchio complesso residenziale sito in zona agricola posta a sud dei colli Berici e lungo l'autostrada A4. Risulta composto da: ingresso, camera, salotto, veranda, bagno, cucina e una ulteriore camera posta a sud. Esternamente vi è un piccolo poggiolo e al piano interrato vi sono due depositi e un ripostiglio ad uso esclusivo. La superficie commerciale complessiva è di mq 137,67.

#### Dati catastali:

Comune di Vicenza - Via Sardegna nr. 134 - Foglio 42  
- mapp. 177 sub 10 cat. A/3 classe 3 - vani 6 - rcl € 325,37 - abitazione  
- mapp. 177 sub 5 cat. C/2 classe 2 - mq.22 - rcl € 51,13 - deposito  
- mapp. 177 sub 9 cat. C/2 classe 3 - mq.10 - rcl € 27,27 - deposito

Confini in senso N.E.S.O. vuota su m.n. 152; affaccio su m.n. 861; affaccio su m.n. 1061; affaccio su m.n. 25 e corte m.n. 134.

con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c. come da atto di provenienza.

**Pratiche edilizie, situazione urbanistica:** i beni oggetto di vendita risultano edificati ante 1950.

Il tecnico riferisce a pag. 12 che in Comune non sono state reperite pratiche riguardanti i suddetti beni, nè certificazioni o dichiarazioni di conformità.

Per questo motivo la realizzazione di un servizio e la chiusura della veranda sono da regolarizzare con presentazione di sanatoria in base al Testo Unico dell'Edilizia (art. 34 ter del DPR 380/01 e successive modifiche). Si segnala che l'appartamento è stato ricavato all'interno di un vecchio edificio storico tutelato dal vigente P.I. Comunale in "Edificio di valore ambientale - intervento di ristrutturazione con tutela dei prospetti".

**Conformità edilizia/urbanistica:** Il CTU dichiara, a pag. 12, "*la difformità riscontrata riguarda la realizzazione di un piccolo servizio anche al piano terzo oltre alla veranda di chiusura di parte del balcone che serve da collegamento dell'unità principale al bagno, cucina e alla camera sul retro*"

*Il costo della redazione della sanatoria edilizia e della variazione catastale anche delle unità al piano interrato da aggiornare, si preventiva in un importo complessivo di euro 19.000 compresi oneri fiscali, spese, Tale importo è stato detratto dal valore attribuito all'immobile.*

**Vincoli ed oneri giuridici:** nessuno.

**Stato di occupazione:** L'appartamento risulta LIBERO mentre gli accessori al piano interrato risultano occupati senza titolo da altro inquilino dello stabile.

**Prestazione energetica:** come si evince dalla documentazione allegata alla perizia, l'abitazione in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 331,58 kWh/mq.anno.

**Note:** Si segnala che lo stabile necessita di urgenti lavori di ristrutturazione e impermeabilizzazione in quanto vi sono innumerevoli infiltrazioni d'acqua dal coperto e appare in stato di abbandono perché non abitato da numerosi anni.

I BENI DI CUI SOPRA SONO MEGLIO DESCRITTI NELLA RELAZIONE DI STIMA A FIRMA DELL'ESPERTO, GEOM. RUDI CAROLO, IN DATA 28.11.2024, CHE DEVE ESSERE CONSULTATA DALL'OFFERENTE, ED ALLA QUALE SI FA ESPRESSO RINVIO PER TUTTO CIO' CHE CONCERNE L'ESISTENZA DI EVENTUALI ONERI E PESI DI QUALSIASI TITOLO GRAVANTI SUI BENI.

**PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 53.000,00 (CINQUANTATREMILA/00)  
OFFERTA MINIMA: UGUALE AL PREZZO BASE**

#### 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**

**12 MARZO 2025 alle ore 15:30**

**innanzi al Liquidatore rag. Antonella SBALCHIERO presso il suo studio in Vicenza - Via Giacomo Medici nr. 18/1**

#### 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 dovranno essere presentate in busta chiusa **presso lo studio del Liquidatore in Vicenza, Via Giacomo Medici nr. 18**. Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, data e ora del deposito.
- Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile sul sito del Tribunale di Vicenza e presso lo studio del Liquidatore) con apposizione della marca da bollo di euro 16,00 e contenere le seguenti informazioni:
  - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
  - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
  - l'indicazione del Liquidatore;
  - 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. 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, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCAA, aggiornata al massimo a 3 mesi precedenti, 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 saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dall'avviso di vendita o dalla perizia;
  - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso;

- 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. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base è superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; 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;
  - 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 Liquidatore;
  - la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Liquidazione Controllata nr. 20/2023 Tribunale di Vicenza**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).
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 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 al prezzo base sopra indicato 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. L'accesso all'udienza ove si tiene l'apertura delle buste e l'eventuale gara è ammesso, oltre al Liquidatore e ai suoi collaboratori, agli offerenti e, su valutazione del Liquidatore, anche alle eventuali persone che li accompagnino, previa loro identificazione e qualificazione (a puro titolo di esempio il coniuge, i figli, il convivente, soggetti che abbiano prestato assistenza o consulenza nell'acquisto).
  10. Nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da un 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.

#### MODALITA' 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 pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
  - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 1.000,00. 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 un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.
  - 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.
  - 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.
- 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 e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari a massimo il 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Liquidatore alle operazioni di vendita; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata - presso lo studio del Liquidatore - la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- 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 Liquidatore).
- 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.
- 6) Salvo il caso in cui il Giudice Delegato, ex art. 217 CCII sospenda la vendita, la stessa avverrà tramite atto notarile.

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a. Gli immobili di proprietà della Liquidazione Controllata 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 alla 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).
- b. La vendita avviene, ai sensi dell'art. 272 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).
- c. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Liquidatore presso il proprio studio.
- e. **L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e la eventuale regolarizzazione della continuità delle trascrizioni.**
- f. **Il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile con spese a carico dell'aggiudicatario, come pure restano a suo carico le imposte connesse al trasferimento della proprietà. Il notaio verrà scelto dalla procedura.**
- g. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizione di pignoramenti e da altre trascrizioni; completata la vendita e versato interamente il prezzo, verrà richiesto al Giudice Delegato di provvedere alla cancellazione dei gravami con spese a carico della procedura.

#### PUBBLICITA'

- Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- Pubblicazione sui siti Internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://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".

**Custode degli immobili è il Liquidatore rag. Antonella SBALCHIERO, con studio in Vicenza in Via Giacomo Medici nr. 18, tel 0444/927334 - fax 0444/925220 - e-mail [a.sbalchiero@studiosbalchieroemonaco.it](mailto:a.sbalchiero@studiosbalchieroemonaco.it), pec della procedura [lc20.2023vicenza@pec-composizionecrisi.it](mailto:lc20.2023vicenza@pec-composizionecrisi.it), con l'incarico, tra l'altro di:**

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita e

della perizia di stima;

- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

**Le visite dell'immobile saranno gratuite e possono essere concordate con il Liquidatore, previo appuntamento da richiedere entro un termine congruo e comunque non inferiore a 15 giorni precedenti l'asta.**

Vicenza, li 4 dicembre 2024

Il Liquidatore  
Rag. Antonella SBALCHIERO

