

**TRIBUNALE DI VICENZA ex TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA**

**FALLIMENTARE (NUOVO RITO)**

**PROCEDURA FALLIMENTARE NR. 11/2010 R.F. – G.D. DOTT.SSA PAOLA CAZZOLA**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**CON MODALITA' ANALOGICA**

Il sottoscritto Dott. Alessio Scuglia, Curatore Fallimentare di cui alla procedura in epigrafe, Giudice Delegato Dr.ssa Paola Cazzola,

**RENDE NOTO QUANTO SEGUE:**

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO**

**Bene:**

Trattasi di appartamento al piano secondo con soffitta al piano terzo, ubicato in centro storico del Comune di Feltre (BL) Piazza Vittorio Emanuele n. 9/A (all'angolo tra P.zza Vittorio Emanuele e Via L. Luzzo).

L'abitazione è composta da soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, ripostiglio, bagno, oltre a stanza staccata dal vano scale condominiale.

La soffitta è composta da due ampi locali adibiti a soffitta, oltre a stanza staccata dal vano scale condominiale.

**Diritto:** piena ed intera (**quota di 1/1**) proprietà

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati Comune di Feltre:

**Foglio 49 - mapp. 1856 - sub 10** – CAT: A/4 – classe 3 – vani 6 – Sup. Cat. Tot. 142 mq (totale escluse arre scoperte 142 mq), rendita Euro 297,48

**Foglio 49 - mapp. 1856 - sub 11** – CAT: C/2 – classe 3 – 132 mq – Sup. Cat. Tot. 145 mq, rendita Euro 68,17

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto

**Confini catastali (in senso N.E.S.O.):**

Nord: strada pubblica (via L. Luzzo); Est: mn. 1817; Sud: strada pubblica (via G. Lusa); Ovest: mn. 759.

Le unità essendo di vecchia edificazione ed essendo non abitate da tempo, si presentano in pessimo stato manutentivo/conservativo.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**Situazione urbanistica:** Il perito a pag. 21 riporta che: *“Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità e/o errori grafici negli elaborati rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione), ovvero che rendono necessaria la sanabilità e/o correzione, il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in ripristino; [...]”*

**Titoli Urbanistici:**

- Concessione Edilizia (Autorizzazione) n. 191, prot. nr. 1727 del 29/08/1994 per “Straordinaria manutenzione e risanamento del fabbricato”;
- Concessione Edilizia n. 202, prot. nr. 2435 del 27/04/1996 per “Straordinaria manutenzione e risanamento del fabbricato” *con lettera d’archiviazione del 24/09/1996;*
- Ordine per esecuzione lavori urgenti ed indifferibili prot. nr. 9706/98 del 29/10/1998 per “Restauro conservativo delle canne fumarie esistenti”;
- Concessione Edilizia n. 155, prot. nr. 3430 del 22/03/2000 per “Straordinaria manutenzione e risanamento del fabbricato” *con lettera d’archiviazione del 21/09/2000;*
- Concessione Edilizia n. 505, prot. nr. 23532 del 20/12/00 per “Straordinaria manutenzione e risanamento del fabbricato in Piazza Maggiore”;
- Concessione Edilizia (Autorizzazione) n. 20, prot. nr. 25583/2000, del 30/01/2001 per “Restauro affreschi di facciata “Palazzetto Zugni” – progetto leader II in via Luzzo”.

**Abitabilità e agibilità:** A pag. 21 il perito riporta: *“Non rinvenuta (unità immobiliari presumibilmente risalenti a epoca immemorabile).”*

**Vincoli storico-artistici:** Il perito a pag. 27 dell’elaborato da atto che: *“Sono presenti vicoli storico-artistici (CFR vincolo ai sensi ex L. 1089/39 con D.M. del 30/09/1958 e S.M.I.): gli immobili sono soggetti a diritto di prelazione di cui all’art. 59 del D. Lgs. 42/2004.”*

**Stato di occupazione:** Libero.

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL’ESPERTO GEOM. SIMONE BERNARDI IN DATA 29/01/2015 CON INTEGRAZIONE DEL 04/04/2019)

**PREZZO BASE: Euro 220.000,00**

**OFFERTA MINIMA della vendita senza incanto: Euro 165.000,00**

**RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00**

**In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.**

**Ulteriori informazioni per l'aggiudicatario:** Con la Risoluzione n. 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate, **la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria**, in ordine ad eventuali agevolazioni richieste (prima casa, prezzo valore, ecc.) e pertinenza, **dovrà essere autenticata da un Notaio**. Per maggiori informazioni, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>.

Il Custode dell'immobile è il sottoscritto Curatore, con studio in Vicenza, Via Antonio Chinotto n. 24, tel. 0444/546120, mail [fallimenti@studiobaschirotto.it](mailto:fallimenti@studiobaschirotto.it).

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 07/05/2025 alle ore 16:30**

**innanzi al Curatore Fallimentare**

**presso il proprio studio in Via Antonio Chinotto n. 24, Vicenza (VI)**

OFFERTE

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.  
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.).
3. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate presso lo studio dello scrivente Curatore Fallimentare, in Vicenza, Via Antonio Chinotto n. 24 (*aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00*). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Curatore Fallimentare, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per

l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.

4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac-simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Fallimenti del Tribunale, presso il Curatore Fallimentare e nel sito del Tribunale di Vicenza "Home / Link Utili / Aste Giudiziarie / Come partecipare alle Vendite Giudiziarie") 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 Curatore Fallimentare 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**), 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 CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  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 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione.
- 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 Curatore Fallimentare;
- la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fall. RG 11/2010 Tribunale di Vicenza ex Bassano del Grappa**" (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 di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.*

#### 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, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, il Curatore Fallimentare 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.
  - 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 quello sopra indicato. 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.  
Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il Curatore Fallimentare 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;
  - 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 parere 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, nel termine di 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 prezzo base dell'esperimento 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 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 al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Curatore Fallimentare 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 Curatore Fallimentare – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Curatore Fallimentare per il pagamento degli oneri fiscali.

- 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 all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Curatore Fallimentare.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, testo Unico Bancario).

- 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) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato dovranno essere effettuate dal Curatore Fallimentare e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Curatore (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m\_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a. Gli immobili 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 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 Curatore Fallimentare presso il proprio studio.
- e. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

#### 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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), gestiti rispettivamente da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 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

**Il Custode Giudiziario dell'immobile, in sostituzione del debitore, è il sottoscritto Curatore Fallimentare** con studio in Vicenza, Via Antonio Chinotto n. 24, tel. 0444/546120, e-mail [fallimenti@studiobaschiroto.it](mailto:fallimenti@studiobaschiroto.it), quest'ultimo con l'incarico, tra l'altro di:

1. 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 epurata dai dati sensibili;

2. 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;
3. prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, possono essere fornite dal Curatore Fallimentare e dal suo ausiliario.

**Le visite dell'immobile, concordate con il Curatore Fallimentare, saranno gratuite.**

**Si richiama la "Circolare Delegati del 16.01.2017" del Tribunale di Vicenza, alla successiva "Vendite immobiliari delegate Disposizioni generali per le vendite telematiche" e relative Disposizioni integrative del 20.05.2021 prot. 4332/21, nonché alla "parziale modifica della circolare 20 maggio 2021 prot- 4332/2021" del 1.06.2021 prot. 4635/2021, quale parte integrante del presente avviso di vendita.**

Vicenza, lì 20/01/2025

**Il Curatore Fallimentare**

Dott. Alessio Scuglia