



TRIBUNALE DI VICENZA

Liquidazione Controllata n. 01/2023

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Limitone
Liquidatore del patrimonio: rag. Rosalia Valdemarca

Avviso di vendita di beni immobili

1° esperimento senza incanto

La sottoscritta rag. Rosalia Valdemarca, liquidatore del patrimonio della procedura in epigrafe, rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Ubicazione: comune di Arzignano (VI) – Via A. Fogazzaro, 23

Diritto venduto: quota di 1/5 (20%) della piena proprietà di immobile abitativo e garage.

Descrizione: trattasi di un edificio unifamiliare edificato nel 1966 in un tipico contesto di espansione del centro storico comunale.

Identificazione catastale:

Comune di Arzignano (VI) – Via A. Fogazzaro, 23

Catasto Fabbricati

Foglio 24°:

- m.n° 591 sub 1 _ cat. C/6 classe 3^ consistenza 25 mq, Piano T - Rendita Catastale Euro 78,76

- m.n° 591 sub 2 _ cat. A/7 classe 1^ consistenza 7 vani, Piano T-1 - Rendita Catastale Euro 719,42

Il perito fa presente che:

“Esternamente l’immobile si presenta in mediocre stato d’uso, come in parte gli edifici del suo intorno, in particolari quelli che come quello in oggetto sono stati costruiti negli anni ’60 e da allora non hanno subito interventi di ristrutturazione, il coperto, a vista, sembra in buono stato probabilmente a seguito di un intervento di manutenzione eseguito non molti anni fa.

- Omissis-

Si sono scaricate le planimetrie catastali delle unità che compongono l’unità e la proprietà mi ha fornito copia del progetto con cui è stata autorizzata la costruzione dello stesso. La verifica urbanistica e catastale evidenzia la difformità nell’aver ricavato un disbrigo, un bagno e una stanza al piano terra al posto dell’autorizzata cantina, altezza del piano di 2,40 ml anziché quanto autorizzato di 2,25, al piano primo non si rilevano particolari variazioni se non la realizzazione di un finestrone in salotto al posto di una porta finestra che da sul balcone esterno. Al fine di regolarizzare le difformità è da valutare se tali opere rientrano alla data del 1 settembre 1967 e se per il comune tale data è presa a riferimento per la sanabilità automatica della stessa e procedere, infine, con un nuovo accatastamento che regolarizzi lo stato dei luoghi”

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall’esperto geom. Rudi Carlo in data 13/11/2024 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

Stato di occupazione

L’immobile è occupato senza titolo.

Prezzo base: euro 29.835,00 (ventinovemilaottocentotrentacinque/00)

Offerta minima: euro 22.380,00 (ventidue milatrecentottanta/00)

Rilancio minimo: euro 500,00 (cinquecento/00)

Regime del trasferimento: La presente vendita non è soggetta ad iva in quanto trattasi di cessione da privati. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri saranno a carico dell’aggiudicatario.

**MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA
VENDITA SENZA INCANTO**

L’udienza per l’apertura delle buste, per l’esame delle offerte e per l’eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo

il giorno 29 aprile 2025 alle ore 12.00

presso lo studio della rag. Rosalia Valdemarca in Vicenza, Via Divisione Folgore 36.

tel. 0444/921220 - mail: valdemarca@studiodalmolinvaldemarca.it

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 della rag. Rosalia Valdemarca in Vicenza, Via Divisione Folgore n. 36 (aperto dal lunedì al venerdì ore 9.00 – 12.30 e ore 14.30 – 18.00). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice Delegato, il nome del liquidatore della procedura, 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”) e contenere le seguenti informazioni:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero della procedura;
 - l'indicazione del Giudice Delegato a 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, 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 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, 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 dalla perizia;
 - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
 - 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 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.

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 di identità e l'estratto per sunto dell'atto del 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 che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "**Liquidazione controllata 01/2023 TRIBUNALE 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 degli Organi della Procedura 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. 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 presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale.
 9. La procura speciale per fare offerta per persona da nominare può essere conferita solo ad avvocato.

MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE – SALDO PREZZO

- 1) Alla data 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 Liquidatore 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 Liquidatore. Il rilancio minimo è stato stabilito dal Giudice Delegato come sotto indicato. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. 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, ex art. 573, co. 3, c.p.c. l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.
- 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 Liquidatore 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 la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- 4) 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.

- Gli immobili acquisiti all'attivo 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 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 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.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Liquidatore.

- 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; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali.

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, www.astalegale.net, gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

* * *

Custode degli immobili è il liquidatore rag. Rosalia Valdemarca, con lo studio in Vicenza, Via Divisione Folgore n. 36, tel. 0444.921220, mail valdemarca@studiodalmolinvaldemarca.it, pec della procedura lp01.2023vicenza@pec-composizioneecrisi.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 ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'avviso 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;
- fornire agli interessati l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Le visite dell'immobile, concordate con il Liquidatore, saranno gratuite e dovranno essere richieste almeno 15 giorni prima della data fissata per l'asta.

Vicenza, li 30 gennaio 2025

Il Liquidatore

Rag. Rosalia Valdemarca

