

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**FALLIMENTARE (NUOVO RITO)**  
PROCEDURA FALLIMENTARE NR. 172/2014 R.F. – G.D. DOTT.SSA SILVIA SALTARELLI

**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 Silvia Saltarelli,

**RENDE NOTO QUANTO SEGUE:**

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 2**

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

**Bene:**

Trattasi di terreni (sup. catastale totale ca. mq. 3.500) attualmente incolti e/o destinati a bosco siti nel Comune di Castelgomberto (VI), accessibile da Via Regina Pacis (accesso a nord-ovest) o Contrada Rossetti (accesso a nord-est).

Per raggiungerli si accede da una capezzagna che in loco non risulta ben visibile.

**Dati catastali:**

Comune di Castelgomberto (Codice C119) – C.T.:

**Fg. 12 - mn. 333**, qualità PRATO ARBOR, classe 3, superficie are 03 ca 00, R.D. €1,08 - R.A. €0,70

**Fg. 12 - mn. 334**, qualità PRATO, classe 1, superficie are 24 ca 81, R.D. €12,81 - R.A.€ 7,69

**Fg. 12 - mn. 1335**, qualità PRATO ARBOR, classe 3, superficie are 01 ca 24, R.D.€0,25 - R.A.€0,29

**Fg. 12 - mn. 1337**, qualità PRATO, classe 1, superficie are 05 ca 95, R.D. €3,07 - R.A. €1,84

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.), C.T. – foglio 12° – mn. 333-334-1335-1337:

Nord: mapp. nn. 569-550, Est: mapp. nn. 578-579, Sud: mapp. nn. 1284-1164, Ovest: mapp. nn. 1336-1338

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**Situazione urbanistica:** A pag. 11 vengono riportati i dati della Certificato di Destinazione Urbanistica:

*“Foglio 12, mapp. 333: In z.t.o. F3 - servizi.*

*Foglio 12, mapp. 334: In z.t.o. C2 (parte) ed in z.t.o. F3 - servizi (parte).*

*Foglio 12, mapp. 1335: In z.t.o. F3 - servizi.*

*Foglio 12, mapp. 1337: In z.t.o. C2 (parte) ed in z.t.o. F3 - servizi (parte).”*

Per tutti i mappali: *“Strumento Urbanistico Attuativo (SUA). Vincolo Paesaggistico – Corsi d’Acqua ex art 142, c. 1, lettera c) d.lgs. 42/2004 e s.m.i.”*

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona agricola, adiacente a zone edificate.

**Stato di occupazione:** Inerbato e/o incolto

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL’ESPERTO GEOM. SIMONE BERNARDI IN DATA 20/05/2025)

**PREZZO BASE: Euro 67.500,00**

**OFFERTA MINIMA della vendita senza incanto: Euro 50.630,00**

**RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00**

### **LOTTO 3**

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

**Bene:**

Annesso agricolo e area pertinenziale sono siti in Via Valdibarco (omonima località), alla periferia del Castelgomberto (VI).

Trattasi di unità immobiliare a piano terra ad uso agricolo (sup. ragg./conv. tot. mq. 143 circa) allo stato grezzo avanzato e utilizzato quale ex magazzino/deposito dell’attività, inserito in lotto a forma irregolare (mn. 327 di mq. 2029) posto in prossimità dell’aggregato abitativo e/o piccolo borgo posto in una valle e risultando anch’esso ben inseriti nell’area:

#### **Dati catastali:**

Comune di CASTELGOMBERTO (Codice C119) – C.F.:

**Fg. 8 - mn. 327 - sub 2:** categoria C/2, classe U, consistenza 85 m2, Sup. Cat. Tot. 282 m2, rendita euro 92,19 – LOCALITA' VALDIBARCO n. SNC Piano T

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.), C.F. – foglio 8° – mn. 327:

Nord: mapp. n. 177, Est: foglio 5, Sud: foglio 5, Ovest: Via Valdibarco

**Situazione catastale:** Il perito a pag. 13, al punto “2.3 Giudizio di regolabilità/Docfa”, rileva: *“Gli immobili staggiti risultano da aggiornare catastalmente stante le seppur lievi modifiche tra stato rilevato e quanto rinvenuto in banca dati.”*

Il perito non quantifica il costo in quanto un’indicazione orientativa di massima non sarebbe probatoria.

**Situazione urbanistica:**

Il perito a pag. 14 evidenzia al punto n. “3.3 Abusi”: *“sono state riscontrate lievi difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche interne/prospettiche/sagoma/altezza. Il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa).”*

Mentre al punto “3.4 Sanabilità e costi” evidenzia: *“Premesso quanto indicato ai precedenti punti, si evidenzia, pertanto, che – le difformità di cui sopra (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) da sanare ai sensi DPR 380/01 – risultano oneri di regolarizzazione/aggiornamento amministrativo (stato legittimo dell’esistente e rinnovo atti amministrativi per completamento opere), cui si aggiunge rilascio eventuale certificato di agibilità all’esito dei lavori di cui sopra.”*

Il perito non quantifica il costo in quanto un’indicazione orientativa di massima non sarebbe probatoria.

**Certificato di Destinazione Urbanistica:**

A pag. 11 il perito riporta: *“Foglio 8, mapp. 327: In z.t.o. E1 - agricola (parte) ed in z.t.o E2 - agricola (parte). Vincolo Paesaggistico – Corsi d’Acqua ex art 142, c. 1, lettera c) d.lgs. 42/2004 e s.m.i.. Vincolo idrogeologico- forestale (R.D.L. 30-12-1923 nr. 3267). Fascia di rispetto ai sensi dell’art. 96 lett. “F” del R.D. 523/1904 Testo Unico sulle opere idrauliche (come modificato dal R.D. 1775/1933 e dalla L. 774/1911). Fascia di rispetto stradale (parte).*

**Stato di occupazione:** L’impianto edilizio (allo stato grezzo/rustico) in generale in ordinario (a seconda della zona/tipologia) stato manutentivo, necessita di liberazione dei locali e area circostante e pulizia dei luoghi.

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL’ESPERTO GEOM. SIMONE BERNARDI IN DATA 20/05/2025)

**PREZZO BASE: Euro 42.000,00**

**OFFERTA MINIMA della vendita senza incanto: Euro 31.500,00**

**RILANCIO MINIMO: Euro 500,00**

**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'Agenda 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'Agenda 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@studiobaschiroto.it](mailto:fallimenti@studiobaschiroto.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 23/06/2026**

**LOTTO N. 2 alle ore 15:30**

**LOTTO N. 3 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 172/2014 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 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'esperienza 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@studiobaschirotto.it](mailto:fallimenti@studiobaschirotto.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 20/03/2026

**Il Curatore Fallimentare**

Dott. Alessio Scuglia